

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

**Estados financieros intermedios condensados separados por el  
período de nueve meses finalizado al 31 de marzo de 2020,  
presentados en forma comparativa**

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Separados al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019

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

	Nota	<b>31.03.20</b>	<b>30.06.19</b>
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	7	58.286.436	58.227.167
Propiedades, planta y equipo	8	395.938	382.774
Propiedades para la venta	9	90.577	92.624
Activos intangibles	10	869.497	352.628
Derechos de uso	11	757.492	-
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	20.907.616	19.808.278
Créditos por ventas y otros créditos	13	3.775.168	756.386
Créditos por impuesto a la ganancia mínima presunta		-	6.412
Inversiones en activos financieros	12	-	18.865
<b>Total del Activo no corriente</b>		<b>85.082.724</b>	<b>79.645.134</b>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta	9	-	1.504
Inventarios		30.515	32.685
Créditos por impuesto a las ganancias		10.802	5.734
Créditos por ventas y otros créditos	13	10.515.973	9.212.440
Inversiones en activos financieros	12	4.082.904	6.848.392
Instrumentos financieros derivados	12	5.961	7.612
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	125.991	3.571.514
<b>Total del Activo corriente</b>		<b>14.772.146</b>	<b>19.679.881</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>99.854.870</b>	<b>99.325.015</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		<b>49.638.929</b>	<b>52.159.759</b>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>49.638.929</b>	<b>52.159.759</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	15	981.247	818.700
Préstamos	16	23.043.827	28.502.164
Pasivo por arrendamiento		664	-
Pasivos por impuesto diferido	18	13.856.134	13.805.893
Otros pasivos	6	95.212	118.534
Provisiones	17	57.879	48.692
<b>Total del Pasivo no corriente</b>		<b>38.034.963</b>	<b>43.293.983</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	15	2.037.445	2.469.093
Remuneraciones y cargas sociales		140.679	254.919
Préstamos	16	9.965.706	1.109.428
Pasivo por arrendamiento		9.924	-
Instrumentos financieros derivados		-	543
Provisiones	17	27.224	37.290
<b>Total del Pasivo corriente</b>		<b>12.180.978</b>	<b>3.871.273</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>50.215.941</b>	<b>47.165.256</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>99.854.870</b>	<b>99.325.015</b>

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros intermedios condensados 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 (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 Integrales Intermedios Condensados Separados por los períodos nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019

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

	Nota	Nueve meses		Tres meses	
		31.03.20	31.03.19	31.03.20	31.03.19
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	19	5.758.323	6.290.269	1.476.600	1.920.594
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	19	2.161.271	2.344.672	702.077	699.033
Costos	20	<u>(2.949.612)</u>	<u>(3.134.389)</u>	<u>(906.540)</u>	<u>(953.860)</u>
<b>Ganancia bruta</b>		<b>4.969.982</b>	<b>5.500.552</b>	<b>1.272.137</b>	<b>1.665.767</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	(373.808)	(11.664.910)	(1.448.164)	244.911
Gastos generales y de administración	20	(812.311)	(859.599)	(196.812)	(268.526)
Gastos de comercialización	20	(445.104)	(406.823)	(99.349)	(133.234)
Otros resultados operativos, netos	21	2.190	(184.609)	44.244	(170.292)
<b>Ganancia/(Pérdida) operativa</b>		<b>3.340.949</b>	<b>(7.615.389)</b>	<b>(427.944)</b>	<b>1.338.626</b>
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	1.013.892	1.703.036	(432.311)	351.831
<b>Ganancia/(Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>4.354.841</b>	<b>(5.912.353)</b>	<b>(860.255)</b>	<b>1.690.457</b>
Ingresos financieros	22	357.801	61.239	177.346	19.710
Costos financieros	22	(2.232.008)	(2.502.583)	(645.774)	(742.929)
Otros resultados financieros	22	(4.117.937)	(1.121.030)	(552.868)	(600.922)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	22	(74.750)	(182.488)	162.565	(39.612)
Resultados financieros, netos		<u>(6.066.894)</u>	<u>(3.744.862)</u>	<u>(858.731)</u>	<u>(1.363.753)</u>
<b>Pérdida antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>(1.712.053)</b>	<b>(9.657.215)</b>	<b>(1.718.986)</b>	<b>326.704</b>
Impuesto a las ganancias	18	(50.241)	2.819.864	367.865	52.351
<b>Pérdida del período</b>		<b>(1.762.294)</b>	<b>(6.837.351)</b>	<b>(1.351.121)</b>	<b>379.055</b>
<b>Total de resultados integrales del período</b>		<b>(1.762.294)</b>	<b>(6.837.351)</b>	<b>(1.351.121)</b>	<b>379.055</b>
<b>Otros resultados integrales: (i)</b>					
<b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>					
Diferencia de conversión en asociadas	6	(9.069)	-	(9.069)	-
<b>Otros resultados integrales del período</b>		<b>(9.069)</b>	<b>-</b>	<b>(9.069)</b>	<b>-</b>
<b>Total de resultados integrales del período</b>		<b>(1.771.363)</b>	<b>(6.837.351)</b>	<b>(1.360.190)</b>	<b>379.055</b>
<b>Resultado por acción:</b>					
Básico		(13,98)	(54,26)	(10,72)	3,01
Diluido		(13,98)	(54,26)	(10,72)	3,01

(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 separados.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Sindico 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 Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Separados por el período de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 (Importes expresados en miles de pesos, excepto 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
<b>Saldos al 30 de junio de 2019</b>	<b>126.014</b>	<b>3.211.192</b>	<b>9.167.337</b>	<b>126.729</b>	<b>8.696.801</b>	<b>70.659.572</b>	<b>(39.827.886)</b>	<b>52.159.759</b>
Resultado integral del período - Pérdida	-	-	-	-	-	-	(1.762.294)	(1.762.294)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	(9.069)	-	(9.069)
Distribución de dividendos según A.G.O. y E. del 30/10/2019	-	-	-	-	-	-	(693.730)	(693.730)
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 30/10/2019	-	-	-	-	-	(40.521.616)	40.521.616	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	(55.737)	-	(55.737)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2020</b>	<b>126.014</b>	<b>3.211.192</b>	<b>9.167.337</b>	<b>126.729</b>	<b>8.696.801</b>	<b>30.073.150</b>	<b>(1.762.294)</b>	<b>49.638.929</b>

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en el interés no controlante	Diferencia de conversión	Total Otras Reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2019</b>	<b>30.712.156</b>	<b>39.970.569</b>	<b>(23.153)</b>	<b>-</b>	<b>70.659.572</b>
Otros resultados integrales	-	-	-	(9.069)	(9.069)
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 30/10/2019	(693.730)	(39.827.886)	-	-	(40.521.616)
Cambios en el interés no controlante	-	-	(55.737)	-	(55.737)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2020</b>	<b>30.018.426</b>	<b>142.683</b>	<b>(78.890)</b>	<b>(9.069)</b>	<b>30.073.150</b>

(1) Correspondiente a la Resolución General 609/12 de la Comisión Nacional Valores ("CNV"). Adicionalmente incluye el efecto del 1° de julio de 2011 por cambio del criterio de valuación de las propiedades de inversión.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros intermedios condensados 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 (UNLP)  
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  
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 Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Separados por el período de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2019 (Importes expresados en miles de pesos, excepto 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
<b>Saldos al 30 de junio de 2018</b>	<b>126.014</b>	<b>3.211.192</b>	<b>9.167.337</b>	<b>126.729</b>	<b>8.696.801</b>	<b>7.313.002</b>	<b>48.950.947</b>	<b>77.592.022</b>
Ajuste de saldos iniciales (NIIF 9) (2)	-	-	-	-	-	-	(39.077)	(39.077)
<b>Saldos al 30 de junio de 2018 Ajustado</b>	<b>126.014</b>	<b>3.211.192</b>	<b>9.167.337</b>	<b>126.729</b>	<b>8.696.801</b>	<b>7.313.002</b>	<b>48.911.870</b>	<b>77.552.945</b>
Resultado integral del período - Pérdida	-	-	-	-	-	-	(6.837.351)	(6.837.351)
Distribución de dividendos según A.G.O. y E. del 29/10/2018	-	-	-	-	-	-	(956.158)	(956.158)
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 29/10/2018	-	-	-	-	-	63.369.724	(63.369.724)	-
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	(25.385)	-	(25.385)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2019</b>	<b>126.014</b>	<b>3.211.192</b>	<b>9.167.337</b>	<b>126.729</b>	<b>8.696.801</b>	<b>70.657.341</b>	<b>(22.251.363)</b>	<b>69.734.051</b>

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en el interés no controlante	Total Otras Reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2018</b>	-	<b>7.313.002</b>	-	<b>7.313.002</b>
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 29/10/2018	30.712.156	32.657.568	-	63.369.724
Cambios en interés no controlante	-	-	(25.385)	(25.385)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2019</b>	<b>30.712.156</b>	<b>39.970.570</b>	<b>(25.385)</b>	<b>70.657.341</b>

- (1) Correspondiente a la Resolución General 609/12 de la Comisión Nacional Valores ("CNV"). Adicionalmente incluye el efecto del 1° de julio de 2011 por cambio del criterio de valuación de las propiedades de inversión.  
(2) Ver Nota 2.2. a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros intermedios condensados 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 (UNLP)  
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  
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 Separados por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019

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

	Nota	<u>31.03.20</u>	<u>31.03.19</u>
<b>Actividades operativas:</b>			
Efectivo generado por las operaciones	14	4.331.723	3.241.790
Impuesto a las ganancias pagado		(8.082)	(2.857)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		<b><u>4.323.641</u></b>	<b><u>3.238.933</u></b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisiciones de propiedades de inversión		(817.318)	(935.789)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo		(80.274)	(33.041)
Adquisiciones de activos intangibles		(22.290)	(120.918)
Préstamos otorgados, netos		(13.888)	8.172
Aumento de activos financieros		(7.907.856)	(14.502.945)
Disminución de activos financieros		8.877.346	15.370.955
Cobros por préstamos otorgados a partes relacionadas		3.143.159	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(8.332.994)	(138.335)
Anticipos a proveedores		(928.943)	(3.504.050)
Adquisición de derechos de uso		(17.644)	-
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		4.407	-
Cobro por la venta de propiedad de inversión		16.704	-
Aportes irrevocables y de capital en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		(39.942)	(87.268)
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros		373.038	395.028
Resultado por venta de asociadas, subsidiarias y/o negocios conjuntos		-	5.652
Dividendos cobrados		632.143	6.213
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>		<b><u>(5.114.352)</u></b>	<b><u>(3.536.326)</u></b>
<b>Actividades de financiación:</b>			
Cancelación de arrendamientos financieros		(8.904)	(12.006)
Préstamos obtenidos		9.556.355	457.622
Cancelación de préstamos		(9.504.847)	(370.360)
Cancelación de préstamo partes relacionadas		-	(1.488.256)
Resultado por recompra de obligaciones negociables, neto		(80.419)	(58.612)
Cobro de instrumentos financieros derivados		426.776	1.299.387
Pago de instrumentos financieros derivados		(407.966)	(744.803)
Intereses pagados		(2.648.152)	(2.516.593)
Dividendos pagados		(693.021)	(956.158)
Prestamos de corto plazo, netos		679.972	207.909
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>		<b><u>(2.680.206)</u></b>	<b><u>(4.181.870)</u></b>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b><u>(3.470.917)</u></b>	<b><u>(4.479.263)</u></b>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del período	12	3.571.514	6.801.728
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo		29.860	199.920
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(4.466)	(19.109)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	12	<b><u>125.991</u></b>	<b><u>2.503.276</u></b>

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros intermedios condensados 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 (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 Separados

(Importes expresados en miles de pesos, excepto 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 intermedios condensados separados (en adelante estados financieros), la Sociedad opera 332.812 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 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.

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 4 de junio de 2020.

### 2. Resumen de las 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 2019 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 nueve meses finalizados el 31 de marzo de 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 de la Sociedad por los ejercicios completos.

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.

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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 entre el último ejercicio anual y al 31 de marzo de 2020 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18

<u>Variación de precios</u>	<u>al 31 de marzo 2020</u> <u>(nueve meses)</u> 36%
-----------------------------	---

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 31 de marzo 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 2019 y la implementación de la NIIF 16: Arrendamientos, la cual fue aplicada a partir del 1° de julio de 2019.

### NIIF 16: Arrendamientos

La norma establece los criterios de reconocimiento y valuación de arrendamientos para arrendatarios y arrendadores. Los cambios incorporados impactan principalmente en la contabilidad de los arrendatarios. La NIIF 16 prevé que el arrendatario reconozca un activo por derecho de uso y un pasivo a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplan la definición de contratos de arrendamiento de acuerdo a la NIIF 16. De acuerdo con la norma, un contrato de arrendamiento es aquel que proporciona el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período determinado. Para que una compañía tenga el control de uso de un activo identificado: a) debe tener el derecho de obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del activo identificado y b) debe tener el derecho de dirigir el uso del activo identificado.

La norma permite excluir los contratos de corto plazo (menores a 12 meses) y aquellos en los que el activo subyacente tiene bajo valor.

La aplicación de la NIIF 16 genera un incremento de los activos y pasivos y una disminución de costos operativos. Por otro lado, se incrementa el saldo de amortizaciones y resultados financieros generados por la actualización de los pasivos por arrendamientos.

## 2.3 Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2019 y 31 de marzo 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.

Ver Nota 27 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.



# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## 2.4. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia de la Sociedad 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 de la Sociedad en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por la Sociedad en la preparación de los estados financieros separados anuales por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, descriptas en los mismos, excepto por lo indicado en Nota 27 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

## 3. Estacionalidad de las operaciones

Ver Nota 3 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

## 4. Adquisiciones y disposiciones

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

## 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 los estados financieros separados anuales al 30 de junio 2019. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad desde el cierre del ejercicio anual.

Desde el 30 de junio de 2019 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 financieros de la Sociedad, que el indicado en la Nota 27 a los estados financieros condensados consolidados. Asimismo, no se han producido transferencias entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros de la Sociedad.

## 6. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

A continuación, se detalla la información adicional sobre las inversiones de la Sociedad en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos:

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	
	31.03.20	30.06.19	31.03.20	30.06.19	31.03.20	31.03.19
<b>Subsidiarias</b>						
Panamerican Mall S.A.	80,00%	80,00%	10.839.550	10.758.596	635.939	1.577.760
Torodur S.A.	100,00%	100,00%	3.462.863	3.367.252	95.610	117.251
Arcos del Gourmet S.A.	90,00%	90,00%	1.070.918	1.071.466	(548)	(129.702)
Shopping Neuquén S.A.	99,95%	99,95%	580.119	664.963	(84.844)	(96.067)
Entertainment Holdings S.A.	70,00%	70,00%	225.791	325.159	(43.791)	(167.322)
Centro de Entretenimientos La Plata S.A. (5) (4)(3)	95,40%	95,40%	312.786	283.623	28.123	(2.896)
Emprendimiento Recoleta S.A. (1)	53,68%	53,68%	64.921	85.029	(20.108)	(22.018)
Entretenimiento Universal S.A.	3,75%	3,75%	225	433	(49)	(700)
Fibesa S.A. (2)	97,00%	97,00%	(95.212)	(118.534)	91.180	166.934
La Maltería S.A. (6)	-	99,99%	-	1.101.933	169.394	112.425
Pareto S.A.	69,96%	69,96%	63.376	81.223	(17.848)	(7.899)
<b>Asociadas</b>						
Tarshop S.A. (3)	-	-	-	-	-	2.417
TGLT S.A. (6)	30,20%	-	2.046.957	-	(17.207)	-
<b>Negocios conjuntos</b>						
Quality Invest S.A.	50,00%	50,00%	1.995.613	1.773.832	182.880	89.740
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (5)	50,00%	50,00%	244.497	294.769	(13.908)	63.113
			<b>20.812.404</b>	<b>19.689.744</b>	<b>1.004.823</b>	<b>1.703.036</b>

Véase nuestro informe de fecha 04/06/2020  
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.

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>Subsidiarias</b>						
Panamerican Mall S.A.	Argentina	Inmobiliaria	397.661.435	497.077	791.871	13.546.386
Torodur S.A.	Uruguay	Inversora	1.735.435.048	581.676	16.828	3.384.081
Arcos del Gourmet S.A.	Argentina	Inmobiliaria	72.973.903	81.082	(8.310)	1.152.828
Shopping Neuquén S.A.	Argentina	Inmobiliaria	(i)	53.540	(84.890)	580.399
Entertainment Holdings S.A.	Argentina	Inversora	32.503.379	46.433	(119.168)	399.072
Centro de entretenimiento La Plata S.A. (5)(4)(3)	Argentina	Servicios Inmobiliarios	25.853	2.710	(6.040)	85.184
Emprendimiento Recoleta S.A. (1)	Argentina	Inmobiliaria	13.449.990	25.054	(37.455)	120.933
Entretenimiento Universal S.A.	Argentina	Organización de eventos y otros	825	22	1.521	5.963
Fibesa S.A.	Argentina	Mandataria	(ii)	2.395	27.432	84.013
Pareto S.A.	Argentina	Diseño y desarrollo de software	81.500	117	(25.502)	49.192
<b>Asociadas</b>						
TGLT S.A. (6)	Argentina	Inmobiliaria	279.502.813	924.991	(26.932)	5.957.545
<b>Negocios conjuntos</b>						
Quality Invest S.A.	Argentina	Inmobiliaria	163.039.244	326.078	365.758	3.932.249
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (5)	Argentina	Inmobiliaria	138.750	27.750	(27.816)	469.042

- (1) La concesión finalizó el 18 de noviembre de 2018. Al 31 de marzo de 2020 se encuentra en liquidación.  
 (2) Expuesto en otros pasivos.  
 (3) Corresponde al resultado por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo 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 intermedios condensados consolidados.  
 (i) Corresponde a 53.540.418 y 71.848 acciones, valor nominal por acción \$1 con derecho a 5 votos y 1 voto, respectivamente.  
 (ii) Corresponde a 2.323.126 acciones, valor nominal por acción \$1 con derecho a 5 votos.

La evolución de las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos de la Sociedad para el período finalizado el 31 de marzo de 2020 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	31.03.20	30.06.19
<b>Saldo al inicio del período / ejercicio</b>	<b>19.689.744</b>	<b>19.721.701</b>
Ajuste de saldos iniciales NIIF 9	-	(39.077)
Aportes irrevocables (Nota 23)	39.942	70.565
Aportes de capital	-	272.556
Prima de emisión	-	96.426
Participación en las ganancias, netas	1.013.892	(177.427)
Venta de subsidiarias (ii) (Nota 23)	(1.271.382)	(176.187)
Adquisición de participación en asociadas (iii) (Nota 23)	2.064.220	190
Cambios en el interés no controlante (iv)	(55.737)	(23.154)
Otros resultados integrales	(9.069)	-
Alta de llave	-	(667)
Dividendos distribuidos (Nota 23)	(659.206)	(55.182)
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio (i)</b>	<b>20.812.404</b>	<b>19.689.744</b>

- (i) Incluye (\$ 95.212) y (\$ 118.534) al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019, respectivamente, correspondientes a la participación en Fibesa S.A. expuesta en Otros pasivos.  
 (ii) Corresponde a la venta de la participación de La Maltería S.A.. Ver Nota 4 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.  
 (iii) Corresponde a la adquisición de la participación de TGLT S.A.. Ver Nota 4 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.  
 (iv) Corresponde a cambios en el interés no controlante generado por la prima de emisión de La Arena S.A.

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## 7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad para el período finalizado el 31 de marzo de 2020 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	Centros comerciales	Oficinas y otras propiedades para alquiler	Reserva de tierras	Propiedades en desarrollo	31.03.20	30.06.19
<b>Valor razonable al inicio del período / ejercicio</b>	<b>36.933.058</b>	<b>16.621.503</b>	<b>3.668.731</b>	<b>1.003.875</b>	<b>58.227.167</b>	<b>90.889.818</b>
Altas	251.203	23.723	672	526.051	801.649	1.106.816
Bajas (iii)	-	-	(369.239)	-	(369.239)	-
Transferencias	(6.100)	(309)	-	-	(6.409)	92.554
Costos iniciales de arrendamientos	11.875	3.794	-	-	15.669	8.331
Cesión (ii)	-	-	-	-	-	(333.231)
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(6.480)	(2.113)	-	-	(8.593)	(8.807)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(2.820.356)	1.945.532	446.052	54.964	(373.808)	(33.528.314)
<b>Valor razonable al cierre del período / ejercicio</b>	<b>34.363.200</b>	<b>18.592.130</b>	<b>3.746.216</b>	<b>1.584.890</b>	<b>58.286.436</b>	<b>58.227.167</b>

- (i) Al 31 de marzo de 2020, el cargo por amortizaciones ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$8.593, en el estado de resultados integrales (Nota 20).  
(ii) Cesión del predio Malteria Hudson a la subsidiaria La Malteria S.A. (Ver Nota 4 a los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2019).  
(iii) Baja por permuta de la "parcela 1" del terreno Caballito Ferro (ver Nota 4 a los estados financieros intermedios condensados consolidados).

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

	31.03.20	31.03.19
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 19)	5.466.508	6.267.403
Expensas y fondo de promoción colectivo (Nota 19)	2.161.271	2.344.672
Costos por alquileres y servicios (Nota 20)	(2.875.360)	(3.098.514)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión no realizado	(719.036)	(11.664.910)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado (i)	345.228	-

- (i) Comprende \$3.648.- y \$341.580.- por la prestación dineraria y no dineraria, respectivamente, correspondiente a la permuta del terreno Caballito Ferro.

Las técnicas de valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de las Propiedades de Inversión se encuentran descritas en Nota 7 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2019. No hubo cambios en las técnicas de valuación utilizadas.

## 8. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad para el período finalizado el 31 de marzo de 2020 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	Otros edificios e instalaciones	Muebles y útiles	Maquinarias y equipo	Rodados	Otros	31.03.20	30.06.19
Costos	443.134	187.384	1.206.428	18.268	789	1.856.003	1.809.602
Depreciación acumulada	(234.409)	(140.927)	(1.080.098)	(17.795)	-	(1.473.229)	(1.403.721)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>208.725</b>	<b>46.457</b>	<b>126.330</b>	<b>473</b>	<b>789</b>	<b>382.774</b>	<b>405.881</b>
Altas	48.683	5.453	26.138	-	-	80.274	46.401
Bajas	-	(1.532)	(2.875)	-	-	(4.407)	-
Transferencias	-	-	(13.856)	-	-	(13.856)	-
Depreciación (i)	(11.793)	(6.530)	(30.051)	(473)	-	(48.847)	(69.508)
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b>245.615</b>	<b>43.848</b>	<b>105.686</b>	<b>-</b>	<b>789</b>	<b>395.938</b>	<b>382.774</b>
Costos	491.817	191.305	1.215.835	18.268	789	1.918.014	1.856.003
Depreciación acumulada	(246.202)	(147.457)	(1.110.149)	(18.268)	-	(1.522.076)	(1.473.229)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>245.615</b>	<b>43.848</b>	<b>105.686</b>	<b>-</b>	<b>789</b>	<b>395.938</b>	<b>382.774</b>

- (i) Al 31 de marzo de 2020, el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 35.288, en "Gastos generales y de administración" por \$ 13.532 y en "Gastos de comercialización" por \$ 27, en el estado de resultados integrales. (Nota 20).

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## 9. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta de la Sociedad para el período finalizado el 31 de marzo de 2020 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades sin desarrollar	31.03.20	30.06.19
<b>Valor al inicio del período / ejercicio</b>	<b>2.257</b>	<b>91.871</b>	<b>94.128</b>	<b>215.082</b>
Altas	-	14.484	14.484	15.053
Transferencias	-	-	-	(91.349)
Desvalorización	-	-	-	(43.467)
Bajas (i)	(64)	(17.971)	(18.035)	(1.191)
<b>Valor al cierre del período / ejercicio</b>	<b>2.193</b>	<b>88.384</b>	<b>90.577</b>	<b>94.128</b>
No corriente			90.577	92.624
Corriente			-	1.504
<b>Total</b>			<b>90.577</b>	<b>94.128</b>

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

## 10. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles de la Sociedad para el período finalizado el 31 de marzo de 2020 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	Software	Derechos a recibir unidades (ii)	Otros	31.03.20	30.06.19
Costos	360.953	122.420	59.917	543.290	403.403
Depreciación acumulada	(130.745)	-	(59.917)	(190.662)	(115.539)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>230.208</b>	<b>122.420</b>	<b>-</b>	<b>352.628</b>	<b>287.864</b>
Altas	15.239	593.921	-	609.160	141.092
Bajas	(4.424)	-	-	(4.424)	-
Transferencia	-	-	-	-	(1.205)
Depreciaciones (i)	(87.867)	-	-	(87.867)	(75.123)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>153.156</b>	<b>716.341</b>	<b>-</b>	<b>869.497</b>	<b>352.628</b>
Costos	371.768	716.341	59.917	1.148.026	543.290
Depreciación acumulada	(218.612)	-	(59.917)	(278.529)	(190.662)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>153.156</b>	<b>716.341</b>	<b>-</b>	<b>869.497</b>	<b>352.628</b>

(i) Al 31 de marzo de 2020, el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 38.801, en "Gastos generales y de administración" por \$ 48.188 y en "Gastos de comercialización" por \$ 878, en el estado de resultados integrales (Nota 20).

(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 intermedios condensados consolidados)

## 11. Derechos de uso

<b>Derechos de uso</b>	<b>31.03.20</b>
Centros Comerciales (Nota 23)	743.185
Maquinarias y equipos	14.307
<b>Total derechos de uso</b>	<b>757.492</b>
No corriente	757.492
<b>Total</b>	<b>757.492</b>
<b>Resultado</b>	<b>31.03.20</b>
Centros Comerciales	(157.843)
Maquinarias y equipos	(5.959)
<b>Total amortizaciones y depreciaciones (i)</b>	<b>(163.802)</b>

(i) Al 31 de marzo de 2020, el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 20).

## IRSA Propiedades Comerciales S.A.

### 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 11 de los estados financieros separados anuales al 30 de junio de 2019.

Los activos y pasivos financieros al 31 de marzo 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	Nivel 3			
<b>31 de marzo de 2020</b>							
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>							
Créditos por venta y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 13)	7.549.785	-	-	-	7.549.785	7.081.520	14.631.305
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	60.412	-	-	60.412	-	60.412
- Bonos	-	3.827.633	-	-	3.827.633	-	3.827.633
- Fondos de inversión	-	194.859	-	-	194.859	-	194.859
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	5.961	-	5.961	-	5.961
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	77.010	-	-	-	77.010	-	77.010
- Inversiones a corto plazo	-	48.981	-	-	48.981	-	48.981
<b>Total del Activo</b>	<b>7.626.795</b>	<b>4.131.885</b>	<b>5.961</b>	<b>-</b>	<b>11.764.641</b>	<b>7.081.520</b>	<b>18.846.161</b>

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos no financieros	Total
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 15)	770.199	2.248.493	3.018.692
Préstamos (Nota 16)	33.009.533	-	33.009.533
<b>Total del Pasivo</b>	<b>33.779.732</b>	<b>2.248.493</b>	<b>36.028.225</b>

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			
<b>30 de junio de 2019</b>							
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>							
Créditos por venta y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 13)	3.154.101	-	-	-	3.154.101	7.104.502	10.258.603
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	451.725	-	-	451.725	-	451.725
- Bonos	-	3.583.088	-	916.672	4.499.760	-	4.499.760
- Fondos de inversión	-	1.915.772	-	-	1.915.772	-	1.915.772
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	7.612	-	7.612	-	7.612
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	2.616.622	-	-	-	2.616.622	-	2.616.622
- Inversiones a corto plazo	-	954.892	-	-	954.892	-	954.892
<b>Total del Activo</b>	<b>5.770.723</b>	<b>6.905.477</b>	<b>7.612</b>	<b>916.672</b>	<b>13.600.484</b>	<b>7.104.502</b>	<b>20.704.986</b>

Véase nuestro informe de fecha 04/06/2020  
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.

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos no financieros	Total
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 15)	1.006.108	2.281.685	3.287.793
Instrumentos financieros derivados	543	-	543
Préstamos (excluyendo arrendamientos financieros) (Nota 16)	29.590.971	-	29.590.971
<b>Total del Pasivo</b>	<b>30.597.622</b>	<b>2.281.685</b>	<b>32.879.307</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 (Ver Nota 16).

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 NIC 17 "Arrendamientos". Los arrendamientos financieros se excluyen del alcance de la NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información para revelar".

La Sociedad utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de niveles 2 y 3, ver Nota 13 de los estados financieros consolidados.

### 13. Créditos por ventas y otros créditos

La siguiente tabla muestra los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019:

	31.03.20	30.06.19
Deudores por alquileres y servicios	768.873	1.064.977
Cheques de pago diferido	435.201	729.727
Aplanamiento de contratos escalonados	294.284	436.657
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y ventas	272.747	243.561
Deudores por venta de propiedades	19.591	40.826
Deudores por financiación al consumo	16.441	22.299
Menos: Previsión para deudores incobrables	(339.999)	(289.553)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b>1.467.138</b>	<b>2.248.494</b>
Adelantos a proveedores	431.803	478.962
Gastos pagados por adelantado	186.682	214.790
Otros créditos fiscales	125.332	74.263
Préstamos otorgados	74.395	63.503
Gastos a recuperar	18.911	7.234
Otros	19.429	6.524
Menos: Previsión otros créditos incobrables	(165)	(224)
<b>Total otros créditos</b>	<b>856.387</b>	<b>845.052</b>
Partes relacionadas (Nota 23)	11.967.616	6.875.280
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>14.291.141</b>	<b>9.968.826</b>
No corriente	3.775.168	756.386
Corriente	10.515.973	9.212.440
<b>Total</b>	<b>14.291.141</b>	<b>9.968.826</b>

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

	31.03.20	30.06.19
<b>Saldos al inicio del período / ejercicio</b>	<b>(289.777)</b>	<b>(360.603)</b>
Altas (Nota 20)	(116.076)	(98.151)
Recuperos (Nota 20)	17.577	40.094
Utilizaciones	277	5.322
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	47.835	123.561
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>(340.164)</b>	<b>(289.777)</b>

Véase nuestro informe de fecha 04/06/2020  
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.

## 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 de las operaciones de la Sociedad para los períodos finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019:

	Nota	<u>31.03.20</u>	<u>31.03.19</u>
<b>Pérdida del período</b>		(1.762.294)	(6.837.351)
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	18	50.241	(2.819.864)
Amortizaciones y depreciaciones	20	309.109	121.142
Resultado por venta de propiedades para la venta		(241.530)	(21.675)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	7	373.808	11.664.910
Provisión por honorarios a directores		70.146	186.042
Plan de incentivo a largo plazo		-	295
Aplanamiento de contratos	19	22.991	(69.472)
Resultados financieros, netos		6.173.424	3.410.031
Provisiones y previsiones	13 y 17	131.203	110.620
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	(1.013.892)	(1.703.036)
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		(29.860)	(199.920)
Resultado por venta de participación		-	163.019
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
Disminución de inventarios		2.170	9.911
Disminución en propiedades para la venta		-	21.904
Adquisición de propiedades para la venta		(14.484)	(4.109)
Disminución en créditos por ventas y otros créditos		785.389	445.950
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(376.875)	(1.096.692)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(114.240)	(109.800)
Utilización y Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda de las provisiones	17	(33.583)	(30.115)
<b>Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>		<u><b>4.331.723</b></u>	<u><b>3.241.790</b></u>

La tabla siguiente muestra un detalle de transacciones no monetarias registradas en los períodos finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019:

	<u>31.03.20</u>	<u>31.03.19</u>
<b>Operaciones que no afectan fondos</b>		
Diferencia de conversión	9.069	-
Aumento de propiedades para la venta a través una disminución de activos intangibles	-	1.097
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	6.409	-
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	-	7.978
Aumentos en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	56	7.957
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento en deudas comerciales y otras deudas	709	-
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución créditos por venta y otros créditos	-	53.756
Aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	47.801
Disminución de propiedad de inversión, a través de un aumento de crédito por ventas y otros créditos	-	333.232
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un ajuste de resultados de ejercicios anteriores	-	39.077
Disminución de préstamos a través de una disminución de inversiones en activos financieros	-	271.647
Disminución de deudas comerciales y otras deudas a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	17.962
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de patrimonio neto	-	25.385
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	962
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de patrimonio neto	55.737	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	27.063	-
Aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de inversiones en activos financieros	792.782	-
Aumento de deudas comerciales y otras deudas a través de un incremento de derechos de uso	12.521	-
Aumento de derechos de uso a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	870.864	-
Aumento de derechos de uso a través de una disminución de propiedades, planta y equipo	20.265	-
Aumento de deudas comerciales y otras deudas a través de una disminución de activos intangibles	4.424	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de activos intangibles	352.535	-
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de activos intangibles	234.335	-

Véase nuestro informe de fecha 04/06/2020  
 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.

### 15. Deudas comerciales y otras deudas

La siguiente tabla muestra las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019:

	<u>31.03.20</u>	<u>30.06.19</u>
Derechos de admisión	1.011.911	1.233.706
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	939.670	628.893
Deudas comerciales	274.880	165.627
Facturas a recibir	208.807	321.776
Depósitos en garantía	76.070	86.266
Anticipos recibidos	31.443	62.389
<b>Total deudas comerciales</b>	<b><u>2.542.781</u></b>	<b><u>2.498.657</u></b>
Cargas Fiscales	223.098	309.236
Otros anticipos a devengar	36.538	38.974
Otras deudas	9.993	40.322
Planes de pago de impuestos	5.833	8.487
<b>Total otras deudas</b>	<b><u>275.462</u></b>	<b><u>397.019</u></b>
Partes relacionadas (Nota 23)	200.449	392.117
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b><u>3.018.692</u></b>	<b><u>3.287.793</u></b>
No corriente	981.247	818.700
Corriente	2.037.445	2.469.093
<b>Total</b>	<b><u>3.018.692</u></b>	<b><u>3.287.793</u></b>

### 16. Préstamos

La siguiente tabla muestra los préstamos de la Sociedad al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019:

	<u>Valor de libro al 31.03.20</u>	<u>Valor de libro al 30.06.19</u>	<u>Valor razonable al 31.03.20</u>	<u>Valor razonable al 30.06.19</u>
Obligaciones negociables	31.472.917	29.004.508	27.211.288	27.940.362
Préstamos bancarios	300.897	301.798	300.897	301.798
Partes relacionadas (Nota 23)	461.989	-	356.642	-
Descubiertos bancarios	773.730	284.665	773.730	284.665
Arrendamientos financieros	-	20.621	-	20.621
<b>Total préstamos</b>	<b><u>33.009.533</u></b>	<b><u>29.611.592</u></b>	<b><u>28.642.557</u></b>	<b><u>28.547.446</u></b>
No corriente	23.043.827	28.502.164		
Corriente	9.965.706	1.109.428		
<b>Total</b>	<b><u>33.009.533</u></b>	<b><u>29.611.592</u></b>		

### 17. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución de las provisiones de la Sociedad al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019:

	<u>31.03.20</u>	<u>30.06.19</u>
<b>Saldo al inicio del período /ejercicio</b>	<b><u>85.982</u></b>	<b><u>80.094</u></b>
Aumento (Nota 21)	62.243	59.987
Disminución (Nota 21)	(29.539)	(14.017)
Utilizaciones	(6.307)	(6.320)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(27.276)	(33.762)
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b><u>85.103</u></b>	<b><u>85.982</u></b>
No corriente	57.879	48.692
Corriente	27.224	37.290
<b>Total</b>	<b><u>85.103</u></b>	<b><u>85.982</u></b>



# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## 18. Impuestos

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

	<b>31.03.20</b>	<b>31.03.19</b>
Impuesto diferido	(50.241)	2.819.864
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>(50.241)</b>	<b>2.819.864</b>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<b>31.03.20</b>	<b>30.06.19</b>
<b>Saldo del inicio del período / ejercicio</b>	<b>(13.805.893)</b>	<b>(19.591.676)</b>
Impuesto a las ganancias	(50.241)	5.785.783
<b>Saldo del cierre del período / ejercicio</b>	<b>(13.856.134)</b>	<b>(13.805.893)</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 finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019:

	<b>31.03.20</b>	<b>31.03.19</b>
Resultado del período antes de impuesto a las ganancias a la tasa vigente	513.616	2.897.165
Efectos impositivos por:		
Resultado por transparencia de tasa	93.125	(317.580)
Diferencia Provisión y Declaración Jurada	41.916	(4.199)
Diferencial de tasa	840.640	794.080
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	304.168	510.911
Resultado por venta de participación en subsidiarias	(392.952)	(337)
Ajuste por inflación impositivo	(1.455.207)	-
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	3.976	(1.037.051)
Recupero de quebrantos impositivos	-	-
Conceptos no imponibles /no deducibles	477	(23.125)
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>(50.241)</b>	<b>2.819.864</b>

Ver Nota 18 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

## 19. Ingresos

	<b>31.03.20</b>	<b>31.03.19</b>
Alquiler básico	3.338.066	4.040.938
Alquiler contingente	1.251.039	1.109.137
Derechos de admisión	624.676	682.867
Tarifas de estacionamiento	164.400	214.943
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	72.372	84.891
Otros	38.946	65.155
Aplanamiento de alquileres escalonados	(22.991)	69.472
<b>Ingresos por alquileres y servicios</b>	<b>5.466.508</b>	<b>6.267.403</b>
Venta de propiedades para la venta	291.815	22.866
<b>Ingresos por venta de propiedades para la venta</b>	<b>291.815</b>	<b>22.866</b>
<b>Total ingresos por ventas, alquileres y servicios</b>	<b>5.758.323</b>	<b>6.290.269</b>
Expensas y fondo de promoción colectivo	2.161.271	2.344.672
<b>Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo</b>	<b>2.161.271</b>	<b>2.344.672</b>
<b>Total ingresos</b>	<b>7.919.594</b>	<b>8.634.941</b>

Véase nuestro informe de fecha 04/06/2020  
 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.

## 20. Gastos por naturaleza

	<u>Costos (2)</u>	<u>Gastos generales y de administración</u>	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>31.03.20</u>	<u>31.03.19</u>
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (1)	819.972	295.409	52.367	1.167.748	1.292.869
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	904.241	56.138	1.277	961.656	1.080.525
Impuestos, tasas y contribuciones	272.863	448	251.392	524.703	567.223
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	419.150	-	25.905	445.055	416.476
Amortizaciones y depreciaciones	246.484	61.720	905	309.109	121.142
Honorarios a Directores	-	264.823	-	264.823	272.043
Alquileres y expensas	207.750	21.457	1.842	231.049	372.667
Honorarios y retribuciones por servicios	36.153	95.303	9.837	141.293	114.290
Deudores incobrables (cargo y recupero) (Nota 13)	-	-	98.499	98.499	85.242
Viáticos, movilidad y librería	16.810	13.614	2.791	33.215	46.416
Costo de venta de propiedades	18.035	-	-	18.035	1.191
Otros gastos	8.154	3.399	289	11.842	30.727
<b>Total gastos por naturaleza al 31.03.20</b>	<b>2.949.612</b>	<b>812.311</b>	<b>445.104</b>	<b>4.207.027</b>	<b>-</b>
<b>Total gastos por naturaleza al 31.03.19</b>	<b>3.134.389</b>	<b>859.599</b>	<b>406.823</b>	<b>-</b>	<b>4.400.811</b>

- (1) Por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2020 incluye \$ 1.001.513 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales y \$ 166.235 de otros conceptos. Por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2019 incluye \$ 1.216.142 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales y \$ 76.727 de otros conceptos.
- (2) Por el período de nueve meses finalizado al 31 de marzo de 2020 incluye \$ 2.875.360 de Costos por alquileres y servicios y \$ 74.252 de Costos por ventas y desarrollos. Por el período de nueve meses finalizado al 31 de marzo de 2019 incluye \$ 3.098.514 de Costos por alquileres y servicios y \$ 35.875 de Costos por ventas y desarrollos.

## 21. Otros resultados operativos, netos

	<u>31.03.20</u>	<u>31.03.19</u>
Honorarios por gerenciamiento	43.141	57.981
Intereses generados por créditos operativos	38.642	36.699
Otros	317	(11.078)
Resultado por venta de asociadas, subsidiarias y/o negocios conjuntos	(5.797)	(173.397)
Juicios (Nota 17)	(32.704)	(25.378)
Donaciones	(41.409)	(69.436)
<b>Total de otros resultados operativos, netos</b>	<b>2.190</b>	<b>(184.609)</b>

## 22. Resultados financieros, netos

	<u>31.03.20</u>	<u>31.03.19</u>
- Intereses ganados	357.801	61.239
<b>Ingresos financieros</b>	<b>357.801</b>	<b>61.239</b>
- Intereses perdidos	(2.100.149)	(2.339.373)
- Otros costos financieros	(131.859)	(163.210)
<b>Costos financieros</b>	<b>(2.232.008)</b>	<b>(2.502.583)</b>
- Diferencia de cambio neta	(3.359.088)	(2.800.563)
- (Pérdida) / Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	(806.881)	995.751
- Ganancia por instrumentos financieros derivados	18.486	678.638
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	29.546	5.144
<b>Otros resultados financieros</b>	<b>(4.117.937)</b>	<b>(1.121.030)</b>
- Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(74.750)	(182.488)
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>(6.066.894)</b>	<b>(3.744.862)</b>

Véase nuestro informe de fecha 04/06/2020  
 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.

## 23. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019:

<b>Rubros</b>	<b>31.03.20</b>	<b>30.06.19</b>	
Créditos por ventas y otros créditos	11.967.616	6.875.280	
Derechos de uso	743.185	-	
Inversiones en activos financieros	3.763.545	2.940.996	
Deudas comerciales y otras deudas	(200.449)	(392.117)	
Prestamos	(461.989)	-	
<b>Total</b>	<b>15.811.908</b>	<b>9.424.159</b>	

  

<b>Sociedad relacionada</b>	<b>31.03.20</b>	<b>30.06.19</b>	<b>Descripción de la operación</b>
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	6.043.419	5.133.564	Anticipo
	2.520.194	1.433.141	Obligaciones negociables
	2.198.436	-	Préstamos otorgados
	128.938	115.188	Otros créditos
	98.949	76.709	Servicios corporativos a cobrar
	12.448	16.884	Plan de incentivo en acciones a cobrar
	1	-	Cobranzas por arrendamiento a cobrar
	21.529	879	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	865	-	Comisiones
	(11.704)	-	Reintegro de gastos a pagar
	-	6.462	Reintegro de gastos a cobrar
	-	(178)	Cobranzas por arrendamiento a pagar
<b>Total controlante directa</b>	<b>11.013.075</b>	<b>6.782.649</b>	
Cresud S.A.CI.F. y A.	1.243.351	1.507.855	Obligaciones negociables
	(2.546)	(3.453)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	(530)	(36.389)	Reintegro de gastos a pagar
	(93.188)	(117.235)	Servicios corporativos a pagar
<b>Total controlante directa de IRSA</b>	<b>1.147.087</b>	<b>1.350.778</b>	
Torodur S.A.	1.191.259	-	Préstamos otorgados
	(461.989)	-	Obligaciones negociables
	(3)	(4)	Reintegro de gastos a pagar
Panamerican Mall S.A.	129.603	-	Préstamos otorgados
	4.567	15.917	Reintegro de gastos a cobrar
	1.026	1.402	Espacios publicitarios a cobrar
	-	10.372	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	(613)	-	Honorarios por gerenciamiento a pagar
	(1.696)	(399)	Cobranzas por arrendamiento a pagar
	(3.896)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	-	4.586	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
Arcos del Gourmet S.A.	97.913	69.722	Préstamos otorgados
	15.793	27.832	Reintegro de gastos a cobrar
	(44)	-	Reintegro de gastos a pagar
	17.293	23.513	Otros créditos
	-	125.184	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
Fibesa S.A.	208	8.975	Reintegro de gastos a cobrar
	6.508	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	231	-	Cobranzas por arrendamiento a cobrar
	-	-	Honorarios por gerenciamiento
	-	34.501	Dividendos a cobrar
	-	(80)	Cobranzas por arrendamiento a pagar
Shopping Neuquén S.A.	743.185	-	Derechos de uso
	-	641.082	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	113.500	51.592	Préstamos otorgados
	30.091	257.083	Reintegro de gastos a cobrar
Ogden Argentina S.A.	233.360	193.635	Préstamos otorgados
	207	-	Reintegro de gastos a cobrar
Entretimiento Universal S.A.	29.855	25.206	Préstamos otorgados
	-	27	Reintegro de gastos a cobrar
Pareto S.A.	-	15	Reintegro de gastos a cobrar
	-	(35.472)	Otras deudas
La Arena S.A.	1.258	8.845	Reintegro de gastos a cobrar
	11	-	Reintegro de gastos a cobrar
Otras subsidiarias de IRSA Propiedades Comerciales S.A.	(2.970)	(2.645)	Reintegro de gastos a pagar
	-	3.204	Otros créditos
<b>Total subsidiarias</b>	<b>2.144.657</b>	<b>1.464.093</b>	

Véase nuestro informe de fecha 04/06/2020  
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	31.03.20	30.06.19	Descripción de la operación
Asociadas y negocios conjuntos	4.006	5.436	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	220	1.488	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	-	585	Reintegro de gastos a cobrar
	(498)	-	Reintegro de gastos a pagar
	(159)	(525)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>3.569</b>	<b>6.984</b>	
Directores	(12)	(16)	Reintegro de gastos a pagar
	(70.146)	(175.852)	Honorarios
<b>Total directores</b>	<b>(70.158)</b>	<b>(175.868)</b>	
IRSA Internacional LLC	228.157	-	Préstamos otorgados
Tyrus S.A.	1.331.302	-	Préstamos otorgados
TGLT S.A.	8.093	-	Otros créditos
Otras Partes Relacionadas	6.433	8.445	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	9.529	6.657	Reintegro de gastos a cobrar
	214	290	Espacios publicitarios a cobrar
	(50)	(2.171)	Reintegro de gastos a pagar
	(9.960)	(33)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	(607)	(1.976)	Dividendos a pagar
	-	(15.689)	Otros pasivos
	2.394	-	Otros créditos
	(1.827)	-	Servicios legales a pagar
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>1.573.678</b>	<b>(4.477)</b>	
<b>Total</b>	<b>15.811.908</b>	<b>9.424.159</b>	

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

Sociedad relacionada	31.03.20	31.03.19	Descripción de la operación
Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	54.302	51.715	Servicios corporativos
	(54.927)	429.162	Operaciones financieras
	746	6.275	Arrendamiento y/o derechos de uso
	255	216	Comisiones
<b>Total Controlante directa</b>	<b>376</b>	<b>487.368</b>	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	(47.221)	463.118	Operaciones financieras
	8.004	6.501	Arrendamiento y/o derechos de uso
	(288.161)	(291.163)	Servicios corporativos
<b>Total controlante directa de IRSA</b>	<b>(327.378)</b>	<b>178.456</b>	
Arcos del Gourmet S.A.	2.901	(1.008)	Operaciones financieras
	4.967	-	Honorarios
	(125.267)	(160.952)	Arrendamiento y/o derechos de uso
Fibesa S.A.	6.927	7.436	Arrendamiento y/o derechos de uso
	2.049	211	Honorarios
Torodur S.A.	(236.577)	(226.085)	Operaciones financieras
Tyrus S.A.	57.155	-	Operaciones financieras
Shopping Neuquén S.A.	6.022	446	Operaciones financieras
	(157.843)	(120.605)	Arrendamiento y/o derechos de uso
Ogden Argentina S.A.	44.045	64.022	Operaciones financieras
Panamerican Mall S.A.	(13.458)	(20.624)	Arrendamiento y/o derechos de uso
	(940)	-	Operaciones financieras
	32.930	35.336	Honorarios
La Arena S.A.	(5.921)	-	Honorarios
Entretenimiento Universal S.A.	4.410	11.527	Operaciones financieras
Otras Subsidiarias de IRSA Propiedades Comerciales S.A.	2.321	(3)	Operaciones financieras
	1.281	12.126	Honorarios
	12	51	Arrendamiento y/o derechos de uso
<b>Total subsidiarias</b>	<b>(374.986)</b>	<b>(398.122)</b>	
Tarshop S.A.	2.049	38.766	Arrendamiento y/o derechos de uso
Otras asociadas y negocios conjuntos	9.605	10.187	Honorarios
	(1.937)	(657)	Arrendamiento y/o derechos de uso
	-	(2.420)	Operaciones financieras
<b>Total asociada y negocios Conjuntos</b>	<b>9.717</b>	<b>45.876</b>	
Directores	(264.823)	(272.043)	Honorarios
Senior Management	(20.451)	(12.226)	Honorarios
<b>Total Directores</b>	<b>(285.274)</b>	<b>(284.269)</b>	
IRSA Internacional LLC	61.796	-	Operaciones financieras
Banco de Crédito y Securitización	41.336	38.717	Arrendamiento y/o derechos de uso
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(14.433)	(7.697)	Honorarios
TGLT S.A.	33.407	-	Operaciones financieras
Otras	31.700	19.029	Arrendamiento y/o derechos de uso
	-	(44)	Honorarios
<b>Total Otras</b>	<b>153.806</b>	<b>50.005</b>	
<b>Total al cierre del período</b>	<b>(823.739)</b>	<b>79.314</b>	

Véase nuestro informe de fecha 04/06/2020  
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.

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

Sociedad relacionada	31.03.20	31.03.19	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	608.730	696.782	Dividendos otorgados
Cresud S.A.CI.F. y A.	10.990	-	Dividendos otorgados
E-commerce Latina S.A.	9.120	-	Dividendos otorgados
Tyrus S.A.	124	133	Dividendos otorgados
<b>Total dividendos otorgados</b>	<b>628.964</b>	<b>696.915</b>	
Panamericam Mall S.A.	(554.985)	-	Dividendos recibidos
Fibesa S.A.	(67.857)	40.992	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	(36.364)	14.190	Dividendos recibidos
<b>Total dividendos recibidos</b>	<b>(659.206)</b>	<b>55.182</b>	
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	1.042	1.213	Aportes irrevocables
Quality Invest S.A.	38.900	37.884	Aportes irrevocables
<b>Total aportes irrevocables a subsidiarias y negocios conjuntos</b>	<b>39.942</b>	<b>39.097</b>	
La Maltería S.A.	-	141	Aporte de capital
Pareto S.A.	-	142	Aporte de capital
Quality Invest S.A.	-	7.224	Aporte de capital
TGLT S.A.	(1.271.382)	-	Aporte de capital
<b>Total aportes de capital</b>	<b>(1.271.382)</b>	<b>7.507</b>	
Pareto S.A.	-	96.426	Prima de emisión
<b>Total prima de emisión</b>	<b>-</b>	<b>96.426</b>	
Fibesa S.A.	-	12.765	Venta de acciones
Banco Hipotecario S.A.	-	168.101	Venta de acciones
<b>Total venta de acciones</b>	<b>-</b>	<b>180.866</b>	
Fibesa S.A.	61	-	Compra de acciones
TGLT S.A.	2.064.159	-	Compra de acciones
<b>Total compra de acciones</b>	<b>2.064.220</b>	<b>-</b>	

#### 24. 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- Provisiones

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 17 – Provisiones

Nota 9 – Propiedades para la venta

Nota 20 – Gastos por naturaleza

Nota 25 – Activos y pasivos en moneda extranjera

## IRSA Propiedades Comerciales S.A.

### 25. Activos y pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio de 2019 son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	TC (3)	31.03.20	30.06.19
<b>Activo</b>				
<b>Créditos y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	7.057	64,27	453.539	425.493
Euros	211	70,77	14.927	4.571
<b>Créditos con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	88.028	64,47	5.675.104	347.183
<b>Total Créditos y otros créditos</b>			<b>6.143.570</b>	<b>777.247</b>
<b>Inversiones en activos financieros</b>				
Dólares estadounidenses	3.702	64,27	237.914	1.808.897
<b>Inversiones en activos financieros con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	56.740	64,47	3.657.953	2.940.995
<b>Total Inversiones en activos financieros</b>			<b>3.895.867</b>	<b>4.749.892</b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	1	64,27	67	-
<b>Total Instrumentos financieros derivados</b>			<b>67</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	1.339	64,27	86.034	2.518.946
Euros	1	70,77	81	75
Libras	2	79,50	120	110
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>86.235</b>	<b>2.519.131</b>
<b>Total Activo</b>			<b>10.125.739</b>	<b>8.046.270</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	3.164	64,47	203.982	235.901
<b>Deudas Comerciales con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	93	64,47	5.976	38.821
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>209.958</b>	<b>274.722</b>
<b>Préstamos</b>				
Dólares estadounidenses	488.827	64,47	31.514.677	29.102.694
<b>Préstamos con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	7.166	64,47	461.989	-
<b>Total Préstamos</b>			<b>31.976.666</b>	<b>29.102.694</b>
<b>Pasivos por arrendamiento</b>				
Dólares estadounidenses	164	64,47	10.576	-
<b>Total Pasivos por arrendamiento</b>			<b>10.576</b>	<b>-</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>32.197.200</b>	<b>29.377.416</b>

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

(2) Expresado en miles de moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2020, según Banco Nación Argentina.

### 26. Contexto económico en el que opera la sociedad

Ver Nota 27 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

### 27. Hechos posteriores

#### Explotación del negocio

Con fecha 1º de enero de 2020 finalizó el contrato de locación del centro comercial Arcos del Gourmet S.A con IRSA Propiedades Comerciales. Desde esa fecha Arcos del Gourmet S.A. toma a su cargo la explotación del negocio.

## 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 Intermedio Condensado Separado al 31 de marzo 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	
					Hasta	De 3 a 6	De 6 a 9	De 9 a 12	De 1 a 2	De 2 a 3	De 3 a 4		De 4 años
			Cte.	No Cte.	3 meses	meses	Meses	meses	Años	Años	años	en adelante	
Créditos	Créditos por ventas y otros créditos	212.848	-	29.182	8.283.632	280.009	1.468.454	271.030	3.715.978	10.002	10.002	10.004	14.291.141
	Total	212.848	-	29.182	8.283.632	280.009	1.468.454	271.030	3.715.978	10.002	10.002	10.004	14.291.141
Deudas	Deudas comerciales y otras deudas	340.521	-	-	214.372	1.216.522	197.833	68.197	275.125	192.697	149.002	364.423	3.018.692
	Pasivos por arrendamientos	-	-	-	9.924	-	-	-	642	22	-	-	10.588
	Préstamos	-	-	-	842.506	9.123.200	-	-	-	23.043.827	-	-	33.009.533
	Pasivos por impuesto diferido	-	-	13.856.134	-	-	-	-	-	-	-	-	13.856.134
	Remuneraciones y cargas sociales	-	-	-	56.865	-	83.814	-	-	-	-	-	140.679
	Provisiones	-	27.224	57.879	-	-	-	-	-	-	-	-	85.103
<b>Total</b>		<b>340.521</b>	<b>27.224</b>	<b>13.914.013</b>	<b>1.123.667</b>	<b>10.339.722</b>	<b>281.647</b>	<b>68.197</b>	<b>275.767</b>	<b>23.236.546</b>	<b>149.002</b>	<b>364.423</b>	<b>50.120.729</b>

## 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 Intermedio Condensado Separado al 31 de marzo 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	6.591.027	3.924.946	10.515.973	1.556.544	2.218.624	3.775.168	8.147.571	6.143.570	14.291.141
Total	6.591.027	3.924.946	10.515.973	1.556.544	2.218.624	3.775.168	8.147.571	6.143.570	14.291.141
Deudas									
Deudas comerciales y otras deudas	1.838.262	199.183	2.037.445	970.472	10.775	981.247	2.808.734	209.958	3.018.692
Pasivos por arrendamientos	12	9.912	9.924	-	664	664	12	10.576	10.588
Préstamos	1.071.748	8.893.958	9.965.706	(38.381)	23.082.208	23.043.827	1.033.367	31.976.166	33.009.533
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	13.856.134	-	13.856.134	13.856.134	-	13.856.134
Remuneraciones y cargas sociales	140.680	-	140.679	-	-	-	140.679	-	140.679
Provisiones	27.224	-	27.224	57.879	-	57.879	85.103	-	85.103
<b>Total</b>	<b>3.077.926</b>	<b>9.103.053</b>	<b>12.180.978</b>	<b>14.846.104</b>	<b>23.093.647</b>	<b>37.939.751</b>	<b>17.924.029</b>	<b>32.196.700</b>	<b>50.120.729</b>

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

Al 31 de marzo 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	129.603	1.191.259	9.195.113	10.515.975	-	2.311.935	1.463.233	3.775.168	129.603	3.503.194	10.658.344	14.291.141
Total	129.603	1.191.259	9.195.113	10.515.975	-	2.311.935	1.463.233	3.775.168	129.603	3.503.194	10.658.344	14.291.141
Deudas												
Deudas comerciales y otras deudas	880	-	2.036.565	2.037.445	5.659	-	975.588	981.247	6.539	-	3.012.153	3.018.692
Pasivos por arrendamientos	-	9.924	-	9.924	-	664	-	664	-	10.588	-	10.588
Préstamos	8.891.080	1.064.967	9.659	9.965.706	23.043.827	-	-	23.043.827	31.934.907	1.064.967	9.659	33.009.533
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-	-	-	13.856.134	13.856.134	-	-	13.856.134	13.856.134
Remuneraciones y cargas sociales	-	-	140.679	140.679	-	-	-	-	-	-	140.679	140.679
Provisiones	-	-	27.224	27.224	-	-	57.879	57.879	-	-	85.103	85.103
<b>Total</b>	<b>8.891.960</b>	<b>1.074.891</b>	<b>2.214.127</b>	<b>12.180.978</b>	<b>23.049.486</b>	<b>664</b>	<b>14.889.601</b>	<b>37.939.751</b>	<b>31.941.446</b>	<b>1.075.555</b>	<b>17.103.728</b>	<b>50.120.729</b>



# 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 Intermedio Condensado Separado al 31 de marzo 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 23.

**6. Préstamos a Directores.**

Ver Nota 23.

**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 intermedios condensados 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 intermedios condensados 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 Intermedio Condensado Separado al 31 de marzo de 2020

(Expresados en miles de pesos)

### 13. Seguros

Inmueble	Sumas aseguradas en US\$	Valores contables en \$	Riesgo Cubierto
Abasto	182.725	6.909.797	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Palermo	94.526	7.562.238	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Mendoza Plaza	110.151	1.792.207	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Paseo Alcorta	77.569	3.554.587	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Avellaneda	76.314	4.477.158	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Rosario	69.181	3.481.906	Todo riesgo, construcción y montaje.
Patio Bullrich	40.205	1.995.885	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Cordoba Shopping - Villa Cabrera	48.680	1.152.717	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Noa	36.611	937.274	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Soleil Factory	36.443	1.786.645	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Edificio República	60.180	5.958.487	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Moreno 877	8.385	426.123	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Bouchard 710	40.883	4.209.524	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Suipacha 664	20.005	1.034.388	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Della Paolera 265	105.950	4.493.574	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Comahue	46.791	1.432.717	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Distrito Arcos	46.484	1.391.051	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Dot Baires Shopping	175.531	5.737.246	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Edificio Dot	25.342	2.818.276	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Anexo Dot	10.737	2.818.276	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Anchorena 665/67/69/71	4.129	105.385	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Depósito Caballito	2.288	2.004.154	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Zelaya 3102, 3103 y 3105	1.042	29.465	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
SUBTOTAL	1.320.152	66.109.080	
Póliza única	91.839	-	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 16 a los estados financieros condensados consolidados anuales.

# 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 separados adjuntos de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado de situación financiera separado al 31 de marzo de 2020, el estado de resultados integrales por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y los estados separados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizados en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio 2019 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 separados condensados intermedios 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 con fecha 4 de junio 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 separados 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 tomará conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre la situación financiera separada, el estado de resultados integrales separado y el flujo de efectivo separado 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 separados 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.

## Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra conclusión, enfatizamos la información contenida en la Nota 26 a los estados financieros intermedios condensados separados, en la que la Dirección ha descrito el impacto del contexto económico actual y del Covid-19 (Coronavirus) en la situación financiera de la Sociedad, así como las posibles alternativas que está evaluando para afrontar los vencimientos de sus pasivos financieros a la fecha de su vencimiento.

## 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 transcriptas 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 separados 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 separados de IRSA Propiedades Comerciales S.A., excepto por su falta de transcripción al libro Inventarios y Balances y al libro diario, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 4 de junio de 2020.**

Por Comisión Fiscalizadora

---

Noemí Cohn  
Síndico Titular

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

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 separados adjuntos de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera intermedio condensado separado al 31 de marzo de 2020, los estados intermedios condensados separados de resultados y del resultado integral por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y los estados intermedios condensados separados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizados en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio 2019 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 separados condensados intermedios 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 separados 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 separada, el resultado integral separado y el flujo de efectivo separado 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 separados 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.

## **Párrafo de énfasis**

Sin modificar nuestra conclusión, enfatizamos la información contenida en la Nota 26 a los estados financieros intermedios condensados separados, en la que la Dirección ha descrito el impacto del contexto económico actual y del Covid-19 (Coronavirus) en la situación financiera de la Sociedad, así como las posibles alternativas que está evaluando para afrontar los vencimientos de sus pasivos financieros a la fecha de su vencimiento.

## **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 separados 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 separados de IRSA Propiedades Comerciales S.A., excepto por su falta de transcripción al libro Inventarios y Balances y al libro diario, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;

- c) hemos leído la información adicional a las notas a los estados financieros intermedios condensados separados requerida por el artículo 12º, Capítulo III, Título IV de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) al 31 de marzo 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 \$17.656.915 no siendo exigible a dicha fecha.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 4 de junio de 2020.**

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

\_\_\_\_\_  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17  
Dr. Walter Zablocky  
Contador Público (UNLP)  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 340 Fº 156

(Socio)

\_\_\_\_\_  
C.P.C.E. C.A.B.A. Tº 1 Fº 30  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. Tº 102 Fº 191