

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020 y 2019 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018

Información Legal

Denominación: IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Ejercicio económico N°: 130, iniciado el 1° de julio de 2019.

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 (miles de \$): \$ 126.014.

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 (miles de \$)
Ordinarias escriturales de valor nominal \$ 1 cada una y con derecho a un voto por acción	126.014.050	126.014.050	126.014

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

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

	Nota	30.06.20	30.06.19
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	9	117.491.965	86.219.988
Propiedades, planta y equipo	10	352.610	474.932
Propiedades para la venta	11	181.866	177.254
Activos intangibles	12	1.017.733	579.946
Derechos de uso	13	576.346	-
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8	4.636.259	2.296.365
Activos por impuesto diferido	21	220.697	102.863
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		6.516	12.991
Créditos por ventas y otros créditos	15	5.093.549	696.656
Inversiones en activos financieros	14	-	643.138
Total del Activo no corriente		129.577.541	91.204.133
Activo corriente			
Propiedades para la venta	11	6.768	1.586
Inventarios		38.854	41.339
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		98.562	91.082
Créditos por ventas y otros créditos	15	3.879.761	9.739.833
Instrumentos financieros derivados	14	6.436	8.022
Inversiones en activos financieros	14	6.268.377	8.679.337
Efectivo y equivalentes de efectivo	14	4.626.609	6.001.314
Total del Activo corriente		14.925.367	24.562.513
TOTAL DEL ACTIVO		144.502.908	115.766.646
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		71.484.679	54.932.642
Interés no controlante		4.088.994	3.113.233
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		75.573.673	58.045.875
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	18	1.238.572	1.229.156
Préstamos	19	26.579.396	31.831.168
Pasivos por impuesto diferido	21	23.979.404	18.781.365
Provisiones	20	72.184	62.713
Instrumentos financieros derivados	14	34.751	19.729
Pasivos por arrendamientos		602.408	-
Total del Pasivo no corriente		52.506.715	51.924.131
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	18	3.561.011	3.593.549
Impuesto a las ganancias		4.537	21.381
Remuneraciones y cargas sociales		185.281	310.801
Préstamos	19	12.500.160	1.800.063
Instrumentos financieros derivados	14	81.539	19.369
Provisiones	20	43.017	51.477
Pasivos por arrendamientos		46.975	-
Total del Pasivo corriente		16.422.520	5.796.640
TOTAL DEL PASIVO		68.929.235	57.720.771
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		144.502.908	115.766.646

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros 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
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 Consolidados de Resultados y Otros Resultados Integrales por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018

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

	Nota	30.06.20	30.06.19	30.06.18
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	25	8.562.955	10.826.406	11.181.313
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	25	3.109.382	3.709.732	4.389.642
Costos	26	(4.100.522)	(4.884.942)	(5.461.030)
Ganancia bruta		7.571.815	9.651.196	10.109.925
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	25.126.324	(36.964.252)	13.567.839
Gastos generales y de administración	26	(1.220.935)	(1.329.059)	(1.096.705)
Gastos de comercialización	26	(826.756)	(646.499)	(752.358)
Otros resultados operativos, netos	27	27.506	(501.591)	107.401
Ganancia/ (Pérdida) operativa		30.677.954	(29.790.205)	21.936.102
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8	177.910	(577.953)	887.380
Ganancia/ (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		30.855.864	(30.368.158)	22.823.482
Ingresos financieros	28	769.116	117.826	491.835
Costos financieros	28	(3.493.247)	(3.191.921)	(2.418.220)
Otros resultados financieros	28	(4.629.683)	1.682.098	(6.037.814)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	28	25.209	(300.850)	(1.045.120)
Resultados financieros, netos		(7.328.605)	(1.692.847)	(9.009.319)
Ganancia/ (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias		23.527.259	(32.061.005)	13.814.163
Impuesto a las ganancias	21	(5.373.999)	6.138.041	6.534.323
Ganancia/ (Pérdida) del ejercicio		18.153.260	(25.922.964)	20.348.486
Otros resultados integrales:				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Diferencia de conversión en asociadas	8	(21.703)	-	-
Superávit por revaluación		273.460	-	-
Otros resultados integrales del ejercicio		251.757	-	-
Total de resultados integrales del ejercicio		18.405.017	(25.922.964)	20.348.486
Resultado del ejercicio atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		17.089.537	(25.772.658)	19.624.143
Interés no controlante		1.063.723	(150.306)	724.343
Resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		251.757	-	-
Ganancia/ (Pérdida) por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del ejercicio:				
Básico		135,62	(204,52)	155,73
Diluido		135,62	(204,52)	155,73

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

Estados de Cambios en los Patrimonios Consolidados por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018

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

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (1)	Otras reservas	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del Patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2019	126.014	3.390.555	9.660.049	133.540	9.231.783	74.359.193	(41.968.492)	54.932.642	3.113.233	58.045.875
Resultado del ejercicio – Ganancia	-	-	-	-	-	-	17.089.537	17.089.537	1.063.723	18.153.260
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	251.757	-	251.757	-	251.757
Distribución de dividendos según A.G.O. y E. del 30/10/2019 (1)	-	-	-	-	-	(731.016)	-	(731.016)	(146.203)	(877.219)
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 30/10/2019 (1)	-	-	-	-	-	(41.968.493)	41.968.493	-	-	-
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	(58.241)	-	(58.241)	58.241	-
Saldos al 30 de junio de 2020	126.014	3.390.555	9.660.049	133.540	9.231.783	31.853.200	17.089.538	71.484.679	4.088.994	75.573.673

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Diferencia de conversión	Superávit por revaluación (1)	Cambios en interés no controlante	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2019	32.362.825	42.118.844	-	-	(122.476)	74.359.193
Otros resultados integrales	-	-	(21.703)	273.460	-	251.757
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 30/10/2019	(731.016)	(41.968.493)	-	-	-	(42.699.509)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(58.241)	(58.241)
Saldos al 30 de junio de 2020	31.631.809	150.351	(21.703)	273.460	(180.717)	31.853.200

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

Saul Zang
Vicepresidente I
En ejercicio de la presidencia

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Cambios en los Patrimonios Consolidados por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018

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

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (1)	Otras reservas	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del Patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2018	126.014	3.390.555	9.660.049	133.540	9.231.783	7.638.488	51.581.676	81.762.105	3.208.551	84.970.656
Ajuste de resultados iniciales (NIIF 9)	-	-	-	-	-	-	(41.178)	(41.178)	-	(41.178)
Saldos al 30 de junio de 2018 - Ajustado	126.014	3.390.555	9.660.049	133.540	9.231.783	7.638.488	51.540.498	81.720.927	3.208.551	84.929.478
Resultado integral del ejercicio – Pérdida	-	-	-	-	-	-	(25.772.658)	(25.772.658)	(150.306)	(25.922.964)
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 29/10/2018 (1)	-	-	-	-	-	66.775.620	(67.783.168)	(1.007.548)	-	(1.007.548)
Cambios en interés no controlante (Nota 4)	-	-	-	-	-	(54.915)	-	(54.915)	54.988	73
Reintegro de dividendos	-	-	-	-	-	-	46.836	46.836	-	46.836
Saldos al 30 de junio de 2019	126.014	3.390.555	9.660.049	133.540	9.231.783	74.359.193	(41.968.492)	54.932.642	3.113.233	58.045.875

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en interés no controlante	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2018	-	7.706.049	(67.561)	7.638.488
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 29/10/2018 (1)	32.362.825	34.412.795	-	66.775.620
Cambios en interés no controlante	-	-	(54.915)	(54.915)
Saldos al 30 de junio de 2019	32.362.825	42.118.844	(122.476)	74.359.193

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

Saul Zang
Vicepresidente I
En ejercicio de la presidencia

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Cambios en los Patrimonios Consolidados por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018

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

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (1)	Otras reservas	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del Patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2017	126.014	3.390.555	9.660.049	133.540	9.231.783	1.102.508	40.327.919	63.972.368	2.548.402	66.520.770
Resultado integral del ejercicio – Ganancia	-	-	-	-	-	-	19.624.143	19.624.143	724.343	20.348.486
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 31/10/2017 (1)	-	-	-	-	-	6.535.980	(8.370.386)	(1.834.406)	-	(1.834.406)
Distribución de dividendos a accionistas no controlantes	-	-	-	-	-	-	-	-	(80.936)	(80.936)
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	16.742	16.742
Saldos al 30 de junio de 2018	126.014	3.390.555	9.660.049	133.540	9.231.783	7.638.488	51.581.676	81.762.105	3.208.551	84.970.656

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en interés no controlante	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2017	1.170.069	-	(67.561)	1.102.508
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 31/10/2017 (1)	(1.170.069)	7.706.049	-	6.535.980
Saldos al 30 de junio de 2018	-	7.706.049	(67.561)	7.638.488

(1) Ver Nota 17.

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

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
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 Consolidados por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018

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

	Nota	30.06.20	30.06.19	30.06.18
Actividades operativas				
Efectivo generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	16	5.038.467	5.841.606	8.458.167
Impuesto a las ganancias pagado		(148.915)	(253.618)	(1.432.622)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		4.889.552	5.587.988	7.025.545
Actividades de inversión				
Aportes irrevocables y de capital en asociadas y negocios conjuntos		(47.219)	(64.267)	(101.157)
Adquisición de propiedades de inversión		(2.451.315)	(2.506.048)	(3.075.049)
Cobro por venta de propiedades de inversión		177.057	-	67.618
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(159.209)	(89.403)	(52.473)
Anticipos a proveedores		(11.255)	(4.042.481)	(238.163)
Adquisición de activos intangibles		(34.189)	(185.876)	(53.406)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(8.959.314)	(29.336.951)	(28.131.163)
Cobro por realización de inversiones en activos financieros		12.834.547	30.683.814	21.082.559
Préstamos otorgados		(921.927)	-	(22.725)
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(4.718.717)	-	(3.344)
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		666.037	-	-
Cobro por la venta de propiedades, planta y equipo		-	-	28.392
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos		-	5.448	-
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros		575.436	571.339	810.683
Pago por combinación de negocios neto de la caja adquirida		-	-	(114.736)
Dividendos cobrados		170.609	6.547	76.214
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(2.879.459)	(4.957.878)	(9.726.750)
Actividades de financiación				
Emisión de obligaciones negociables no convertibles		-	-	6.588.262
Recompra de obligaciones negociables, neta		(510.215)	(80.546)	-
Préstamos obtenidos		10.237.811	3.332.364	1.775.852
Cancelación de préstamos		(10.613.025)	(2.966.912)	(179.776)
Cancelación de arrendamientos financieros		-	(17.622)	(10.308)
Pago de pasivos por arrendamiento		(47.200)	-	-
Pagos de instrumentos financieros derivados		(565.564)	(972.192)	(990.042)
Cobro de instrumentos financieros derivados		485.325	1.574.248	1.535.570
Intereses pagados		(3.015.702)	(2.893.591)	(1.875.222)
Reintegro de dividendos		-	46.836	-
Pago de dividendos		(730.307)	(1.007.548)	(1.834.406)
Pago de dividendos a accionistas no controlantes		(91.282)	-	-
Aportes del interés no controlante		-	73	-
Préstamos de corto plazo, netos		1.288.810	353.581	(50.692)
Flujo neto de efectivo (utilizado en)/ generado por actividades de financiación		(3.561.349)	(2.631.309)	4.959.238
(Disminución)/ Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1.551.256)	(2.001.199)	2.258.033
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del ejercicio	15	6.001.314	8.100.480	5.203.341
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo		214.259	(57.371)	645.707
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda en efectivo		(37.708)	(40.596)	(6.601)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	15	4.626.609	6.001.314	8.100.480

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

(Socio)

Noemí I. Cohn
Síndico titular

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

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

Saul Zang
Vicepresidente I
En ejercicio de la presidencia

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

1. Información general y del negocio del Grupo

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 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 consolidados (en adelante estados financieros), el Grupo opera 332.062 m2 en 14 centros comerciales, 115.640 m2 en 8 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 36 en los presentes estados financieros por venta de pisos de oficinas con posterioridad al cierre del presente ejercicio económico.

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

IRSA Propiedades Comerciales y sus subsidiarias en adelante se denominan conjuntamente “el Grupo”. Nuestro principal accionista y controlante es IRSA e IFIS Limited es nuestra entidad controlante última.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 22 de septiembre de 2020.

2. Resumen de políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación de los estados financieros

(a) Bases de preparación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

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

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

(b) Clasificación en corriente y no corriente

La presentación en el estado de situación financiera distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, de acuerdo al ciclo operativo de cada una de las actividades.

El ciclo operativo para las actividades relacionadas con las propiedades de inversión del Grupo es de 12 meses. Por lo tanto, los activos y pasivos corrientes incluyen activos y pasivos que se realizan o liquidan dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio. A efectos de mantener la uniformidad, estos activos se mantienen como no corrientes aún cuando se hayan vendido antes de la emisión de los estados financieros.

El ciclo operativo de las actividades de propiedades para la venta del Grupo depende de cada proyecto específico por lo que no puede ser claramente definido. En general, los activos y pasivos relacionados con las actividades de propiedades para la venta se realizan y cancelan en varios ejercicios, los cuales varían generalmente entre 1 y 3 años o, en casos excepcionales, en un período mayor. En consecuencia, y a efectos de su clasificación, el Grupo ha asumido que el ciclo operativo de las actividades de propiedades para la venta es mayor a 12 meses.

Todos los demás activos y pasivos se clasifican como no corrientes. Los activos y pasivos por impuestos corriente (impuesto a las ganancias a pagar) y diferido se presentan separados entre sí y de los otros activos y pasivos, como corrientes y no corrientes, según corresponda.

(c) Moneda de presentación

Los estados financieros se presentan en miles de pesos argentinos. A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a "montos en pesos" o "\$", son a pesos argentinos y las referencias a "U\$S" o "dólares" son a dólares estadounidenses.

(d) Cierre de ejercicio económico

El ejercicio económico de la Sociedad comienza el 1° de julio y finaliza el 30 de junio de cada año.

(e) Criterios contables

Ver Nota 2.2 a 2.31 las políticas contables aplicables a cada rubro.

(f) Flujos de efectivo

El Grupo presenta los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas utilizando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de las actividades de financiación. Los intereses cobrados se presentan dentro de las actividades de inversión, a excepción de los intereses generados por créditos operativos que se encuentran expuestos dentro de actividades operativas. Las adquisiciones y disposiciones de propiedades de inversión se informan dentro de las actividades de inversión, debido a que refleja de manera más apropiada las actividades comerciales del Grupo. Los flujos de efectivo relativos a propiedades para la venta se presentan dentro de las actividades operativas, dado que estos activos se venden en el curso habitual de los negocios.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

(g) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y de los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. Los juicios más significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales estimaciones y juicios críticos se describen en la Nota 3.

2.2. Nuevas normas contables

Las siguientes normas y modificaciones de normas han sido publicadas por el IASB. A continuación, se detallan aquellas normas y modificaciones que potencialmente tengan algún impacto para el Grupo en el momento de su aplicación.

Normas y modificaciones adoptados por el Grupo.

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
NIIF 16 "Arrendamientos".	Requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo en el balance en forma similar a los arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Incluye dos excepciones para el reconocimiento de los arrendamientos: arrendamientos de activos de costo bajo y arrendamientos de corto plazo. La contabilización por parte del arrendador casi no tiene modificaciones.	30-06-2020
Modificación a la NIC 28 "Inversión en asociadas y negocios conjuntos"	Requiere la adopción de NIIF 9 respecto a las inversiones a largo plazo que constituyan esencialmente parte de la inversión neta de una entidad en una asociada o negocio conjunto	30-06-2020
Definición de Material -Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	El IASB ha realizado modificaciones a la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros y NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores" requiere que la materialidad sea consistente para la aplicación de las NIIF.	30-06-2020
Definición de un negocio -Modificaciones a la NIIF 3	La nueva definición de negocio requiere que una combinación de negocios contribuya significativamente a crear productos o servicios.	30-06-2020

La adopción de estas normas y modificaciones, no tuvo un impacto material para el Grupo, excepto la siguiente:

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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

La aplicación de la NIIF 16 incrementó los activos y pasivos y generó una disminución de costos operativos. Por otro lado, se incrementó el saldo de amortizaciones y resultados financieros generados por la actualización de los pasivos por arrendamientos. Dicha aplicación no implica modificaciones en los saldos comparativos.

Normas y modificaciones todavía no adoptados por el Grupo

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
<i>Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - Modificaciones a la NIIF 16</i>	Como resultado de la pandemia de COVID-19, se han otorgado concesiones de alquiler a los arrendatarios. Dichas concesiones pueden tomar una variedad de formas, incluyendo condonaciones de pago y aplazamiento de pagos de arrendamiento. En mayo de 2020, el IASB realizó una enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos que brinda a los arrendatarios la opción de tratar las concesiones de alquiler calificadas de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de las concesiones como pagos de arrendamiento variables en el período en que se otorgan.	30-6-2021
Propiedad, planta y equipo: Producto antes del uso previsto - Modificaciones a la NIC 16	La enmienda a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo (PP&E) prohíbe que una entidad deduzca del costo de un artículo de PP&E cualquier producto recibido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está "probando si el activo funciona correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El desempeño financiero del activo no es relevante para esta evaluación.	30-6-2023
Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3	Se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 Combinaciones de negocios para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes e interpretación 21 Gravámenes. Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.	30-6-2023
Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020	Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020: <ul style="list-style-type: none"> • NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué comisiones deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. • NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento. • NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a los asociados y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1. 	30-6-2023

La futura adopción de estas normas y modificaciones, no tendrá un impacto material para el Grupo.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados no existen otras normas o modificaciones emitidas por el IASB que no sean efectivas todavía y que se espere que tengan un efecto significativo sobre el Grupo.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

2.3. Alcance de la consolidación

(a) Subsidiarias

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las cuales el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos a los resultados variables provenientes de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos resultados a través de su poder sobre la entidad. El Grupo también analiza la existencia de control cuando no posee más del 50% de los derechos a voto de una entidad, pero posee la capacidad para definir sus actividades relevantes debido a la existencia de control de-facto.

Control de-facto puede existir en circunstancias donde el tamaño relativo de los derechos a voto del Grupo sobre una entidad en proporción al tamaño y la dispersión de la tenencia de otros accionistas, le otorga al Grupo el poder para definir las actividades relevantes de dicha entidad.

Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en la cual el control se transfiere al Grupo. Las mismas se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que cesa el control.

El Grupo utiliza el método de la compra para contabilizar las combinaciones de negocios. La contraprestación transferida por la adquisición de una subsidiaria es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos contraídos y las participaciones accionarias emitidas por el Grupo. La contraprestación transferida incluye el valor razonable de los activos o pasivos resultantes de un acuerdo de contraprestación contingente. Los costos de adquisición se cargan a resultados a medida que se incurren. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se miden inicialmente a sus valores razonables a la fecha de adquisición.

La NIIF 3 "Combinaciones de Negocios" permite un plazo de 12 meses para terminar de contabilizar una combinación de negocios. Cuando esta registración no se completa al cierre del ejercicio en el cual tiene lugar la combinación de negocios, el Grupo informa los montos provisorios.

El Grupo ha optado por registrar las adquisiciones de activos o grupos de activos realizados entre entidades que se encuentran bajo control común y califiquen como "combinaciones de negocios" de acuerdo a lo establecido en la NIIF 3, aplicando el método de adquisición.

El Grupo reconoce los intereses no controlantes en la entidad adquirida ya sea a valor razonable o a la parte proporcional del interés no controlante de los activos netos de la entidad adquirida. El Grupo selecciona el método a utilizar adquisición por adquisición.

El excedente de la suma de la contraprestación transferida, el monto del interés no controlante en la entidad adquirida y el valor razonable de la participación anterior a la fecha de adquisición en la entidad adquirida, por sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos, se registra como llave de negocio. Si el total de la contraprestación transferida, el interés no controlante reconocido y la participación anterior es inferior al valor razonable de los activos netos de la entidad adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados integrales como "Ganancia resultante de combinaciones de negocios".

Se eliminan los saldos y transacciones entre compañías relacionadas, y las ganancias y/o pérdidas no realizadas por operaciones entre compañías del Grupo. Las políticas contables de las subsidiarias se modifican, cuando es necesario, para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo. La mayoría de las subsidiarias tienen el mismo cierre de ejercicio que el Grupo; sin embargo, ciertas subsidiarias tienen cierres de ejercicio distintos. En estos casos se preparan estados financieros para fines específicos al 30 de junio de cada año para su utilización en los estados financieros.

El Grupo desarrolla sus negocios a través de diversas subsidiarias inversoras y operativas. A menos que se establezca lo contrario, las subsidiarias que se enumeran en la Nota 7 tienen capital accionario compuesto únicamente por acciones ordinarias, que se encuentran directa o indirectamente en poder del Grupo y la proporción de participaciones accionarias mantenidas es igual a los derechos de voto del Grupo. El país de constitución o inscripción es también su sede social.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

El Grupo tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las subsidiarias para las que se considera que existen intereses no controlantes significativos. Cuantitativamente, el Grupo considera significativas a aquellas entidades que individualmente representan al menos un 20% del patrimonio atribuible al interés no controlante total al cierre de cada ejercicio. Asimismo, dentro de los aspectos cualitativos, se tienen en cuenta, entre otros factores, los riesgos específicos a los que está expuesta cada entidad individual, su rendimiento y la importancia que cada entidad posee dentro del Grupo.

En la Nota 7 se incluye información financiera resumida sobre las subsidiarias con intereses no controlantes significativos y otra información adicional.

(b) Cambios en participaciones en subsidiarias sin cambios de control

Las operaciones con intereses no controlantes que no resultan en una pérdida de control se registran como transacciones de patrimonio, es decir, como transacciones con accionistas en su carácter de tales. El valor registrado corresponde a la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y/o cobrada y la proporción adquirida y/o cedida del valor contable de los activos netos de la subsidiaria.

(c) Venta de subsidiarias con pérdida de control

Cuando el Grupo deja de tener control sobre una subsidiaria, el interés retenido en la entidad se mide a su valor razonable a la fecha en la cual se pierde el control, reconociendo en resultados el cambio en el valor contable. El valor razonable es el valor contable inicial a los fines de la contabilización posterior del interés retenido como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además, todos los montos anteriormente reconocidos en otros resultados integrales respecto de dicha subsidiaria se registran como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Dicho tratamiento contable puede generar que los montos ya reconocidos en otros resultados integrales se reclasifiquen en resultados.

(d) Asociadas

Las asociadas son todas aquellas entidades sobre las cuales el Grupo tiene influencia significativa pero no control, representada generalmente por una tenencia de entre el 20% y menos del 50% de los derechos de voto de dicha entidad. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo a este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversor sobre el resultado de la asociada con posterioridad a la fecha de adquisición. La inversión del Grupo en asociadas incluye la llave de negocio identificada en la adquisición.

Si la participación accionaria en una asociada se reduce pero se retiene la influencia significativa sobre dicha entidad, sólo la parte proporcional de los montos anteriormente reconocidos en otros resultados integrales se reclasifica a resultados, en caso de corresponder.

El Grupo reconoce en resultados la porción que le corresponde en los resultados de la asociada y en otros resultados integrales la porción que le corresponde sobre los otros resultados integrales de la asociada. Cuando la porción correspondiente al Grupo de las pérdidas de una asociada es igual o excede su interés en la asociada, incluyendo cualquier otro crédito no garantizado, el Grupo registra su participación en dichas pérdidas hasta que su inversión quede valuada en cero, a menos que haya incurrido en obligaciones legales o constructivas, o haya efectuado pagos en nombre de la asociada.

El Grupo determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en la asociada. Si este es el caso, el Grupo calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de la asociada y su valor contable, y reconoce dicha diferencia en la línea "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos" en el estado de resultados integrales.

Para propósitos de incluir los resultados de las asociadas mediante el método del valor patrimonial proporcional, el Grupo utiliza estados financieros de las mismas por períodos coincidentes con los del Grupo.

Las ganancias y pérdidas resultantes de transacciones entre el Grupo y la asociada se reconocen en los estados financieros del Grupo sólo en la medida de los intereses en las asociadas del inversor no relacionado. Las pérdidas no realizadas se eliminan a menos que la transacción refleje indicios de desvalorización del valor del activo transferido. Las políticas contables de las asociadas se modifican para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

El Grupo tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las inversiones en asociadas que se consideran significativas. Cuantitativamente, el Grupo considera significativas a aquellas entidades que individualmente representan al menos un 20% del resultado por participación en asociadas en el estado de resultados integrales consolidado y, simultáneamente, por lo menos un 20% del total de inversiones en asociadas en el estado de situación financiera, al cierre de cada ejercicio. Asimismo, dentro de los aspectos cualitativos, se tienen en cuenta, entre otros factores, los riesgos específicos a los que está expuesta cada entidad individual, su rendimiento y la importancia que cada entidad posee dentro del Grupo.

En la Nota 8 se incluye información financiera resumida y otra información de las asociadas del Grupo.

(e) Acuerdos conjuntos

Los acuerdos conjuntos son acuerdos contractuales mediante los cuales el Grupo y otra parte o partes poseen el control conjunto de dicho acuerdo. De conformidad con la NIIF 11, las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como negocios conjuntos u operaciones conjuntas dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales que tenga cada inversor, sin importar la estructura legal del acuerdo. Un negocio conjunto es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos netos del acuerdo. Una operación conjunta es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relativos al acuerdo. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y determinó que los mismos son negocios conjuntos.

Las inversiones en negocios conjuntos se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo con el método del valor patrimonial proporcional, los intereses en negocios conjuntos se reconocen inicialmente al costo y luego se ajustan para reconocer en resultados la porción que le corresponde en los resultados de los negocios conjuntos y en otros resultados integrales la porción que le corresponde en otros resultados integrales de negocios conjuntos.

Cuando la porción correspondiente al Grupo de las pérdidas en un negocio conjunto es igual o excede sus intereses en los negocios conjuntos (lo cual incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta del Grupo en los negocios conjuntos), el Grupo registrará su participación en dichas pérdidas hasta que su inversión quede valuada en cero, a menos que haya asumido obligaciones o efectuado pagos en nombre de los negocios conjuntos.

Se determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en los negocios conjuntos. Si este es el caso, el Grupo calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de los negocios conjuntos y su valor contable, y reconoce dicha diferencia en la línea "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos" en el estado de resultados integrales.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Grupo y sus negocios conjuntos se eliminan en la medida del interés del Grupo en los negocios conjuntos. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos que la transacción refleje indicios de una desvalorización del activo transferido. Las políticas contables de los negocios conjuntos se modifican para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

El Grupo tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las inversiones en negocios conjuntos que se consideran significativas. Cuantitativamente, el Grupo considera significativas a aquellas entidades que individualmente representan al menos un 20% del resultado por participación en negocios conjuntos en el estado de resultados integrales consolidado y, simultáneamente, por lo menos un 20% del total de inversiones en negocios conjuntos en el estado de situación financiera, al cierre de cada ejercicio. Asimismo, dentro de los aspectos cualitativos, se tienen en cuenta, entre otros factores, los riesgos específicos a los que está expuesta cada entidad individual, su rendimiento y la importancia que cada entidad posee dentro del Grupo.

En la Nota 8 se incluye información financiera resumida y otra información de los negocios conjuntos del Grupo.

2.4. Información por segmentos

Los segmentos operativos se presentan de manera consistente con la información interna brindada a la máxima autoridad en la toma de decisiones, el Comité Ejecutivo del Grupo. Este Comité es el responsable de asignar recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos operativos. Los segmentos operativos se describen en la Nota 6.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

2.5. Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de cada una de las entidades del Grupo se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad ("la moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en pesos argentinos, que es la moneda de presentación del Grupo.

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio derivadas de cada transacción y por la conversión de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio, se reconocen en el resultado del ejercicio.

Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio se presentan en el estado de resultados integrales dentro de ingresos financieros y costos financieros, según corresponda, a menos que las mismas se hayan capitalizado tal como se explica en la Nota 2.19.

2.6. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades del Grupo que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por el Grupo para sus propias operaciones. Las propiedades del Grupo que se alquilan a compañías asociadas o negocios conjuntos se clasifican como propiedades de inversión en los estados financieros.

Las propiedades de inversión incluyen, además, inmuebles que se están construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión y otras tierras cuyo uso futuro aún no ha sido determinado.

Cuando una propiedad es ocupada parcialmente por el Grupo, manteniendo el resto para la obtención de ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, el Grupo contabiliza las partes por separado. La parte que es ocupada por el Grupo se contabiliza como propiedades, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo"; y la parte que se mantiene para obtener ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, o ambos, se trata como propiedades de inversión, de conformidad con la NIC 40.

Las propiedades de inversión del Grupo comprenden principalmente la cartera de centros comerciales y oficinas, ciertas propiedades en desarrollo y reservas de tierras.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a costo. El costo comprende el precio de compra y los gastos directamente atribuibles, como por ejemplo, honorarios legales, ciertos impuestos directos, comisiones y en los casos de propiedades en construcción, la activación de los costos financieros.

En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente. Los costos activados incluyen principalmente la porción asignable de los costos de los servicios externos, además de los materiales requeridos para su construcción. La activación de estos costos cesa cuando el bien alcanza las condiciones de operación antes mencionadas.

Los gastos directos vinculados con la negociación de los contratos de alquiler (como pagos a terceros por servicios prestados y ciertos impuestos específicos vinculados con la celebración de los mismos) son activados dentro del valor contable de las propiedades de inversión respectivas, y amortizados durante el plazo de arrendamiento de estos contratos.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Los costos financieros correspondientes a propiedades en desarrollo o sujetas a renovaciones importantes se capitalizan. El costo financiero capitalizado se calcula utilizando el costo financiero promedio ponderado, luego de ajustarlo por préstamos asociados con desarrollos específicos. Cuando los préstamos se relacionan con desarrollos específicos, el monto capitalizado es el interés bruto incurrido sobre dichos préstamos, menos los ingresos por inversiones derivados de la inversión temporaria de los mismos. El costo financiero se capitaliza desde el inicio de la obra en desarrollo hasta la fecha de su finalización. La capitalización de los costos financieros se suspende cuando se interrumpe la actividad de construcción durante un período prolongado. El costo financiero también se capitaliza sobre el costo de compra de la tierra o propiedad adquirida específicamente para la construcción, pero sólo cuando ya se han iniciado las actividades de construcción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Las propiedades que se están refaccionando para mantener su uso como propiedad de inversión o para los que el mercado se ha vuelto menos activo continúan siendo medidas a su valor razonable. Las propiedades en construcción se miden al valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable. Por el contrario, las propiedades en construcción para las que el valor razonable no puede determinarse de manera confiable, pero para las cuales el Grupo espera que así lo sea al concluir la construcción, se miden al costo menos el deterioro hasta que el valor razonable sea confiablemente determinable o la construcción se haya completado, lo que ocurra primero.

Los valores razonables se determinan de manera diferente dependiendo del tipo de propiedad que se esté midiendo.

En general, el valor razonable de los edificios de oficinas y de las reservas de tierras se basa en precios de mercado activos, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Si no se dispone de esta información, el Grupo utiliza métodos de valuación alternativos, como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de fondo descontados (Nivel 2).

El valor razonable de la cartera de centros comerciales del Grupo se basa en proyecciones de flujos de fondo descontados. Este método de valuación se utiliza comúnmente en la industria de centros comerciales en la región donde el Grupo lleva a cabo sus operaciones (Nivel 3).

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 576/10 de la CNV, las valuaciones se realizan a la fecha de los estados financieros por valuadores externos que poseen cualificaciones profesionales reconocidas y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valuando. Estas valuaciones constituyen la base para los valores reconocidos en los estados financieros. El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, los ingresos de alquiler de los arrendamientos actuales y otros supuestos que el mercado haría al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto sean reconocidos por el Grupo y el costo del bien pueda medirse de manera fiable. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada es dado de baja.

Los cambios en los valores razonables se reconocen en el estado de resultados bajo el rubro "Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión".

Las transferencias de activos, ya sea que se trate de activos clasificados como propiedades de inversión que se transfieren a otros rubros o viceversa, solo pueden realizarse cuando exista un cambio en su uso, que se encuentre evidenciado por: a) si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por el Grupo, la misma se reclasifica como propiedades, planta y equipo al comienzo de dicha ocupación; b) cuando una propiedad de inversión cambia su utilización, y esto se encuentra evidenciado por un proceso de desarrollo para prepararla para su venta, la propiedad se transfiere a propiedades para la venta; c) si finaliza la ocupación por el Grupo de una propiedad, la misma se reclasifica desde propiedades, planta y equipo a propiedades para la venta; o d) el inicio de operaciones de arrendamiento operativo con un tercero, por lo cual las propiedades para la venta se transfieren a propiedades de inversión. La transferencia se realiza al valor que el bien tenía al dicho momento y posteriormente es valuado de acuerdo a la política contable aplicable al rubro al cual se transfiere.

El Grupo puede vender sus propiedades de inversión cuando considere que las mismas ya no forman parte del negocio de alquiler. El valor contable anterior a la venta es ajustado al precio de la transacción y el eventual ajuste es reconocido en el estado de resultados integrales dentro de "Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión".

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se venden o cuando se dejan de utilizar en forma permanente y no se esperan beneficios económicos futuros derivados de sus ventas. La baja por venta de las propiedades es contabilizada cuando el control ha sido transferido al comprador. Para los acuerdos incondicionales, esto sucederá cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, cuando dichas condiciones se han cumplido. Cuando el monto a cobrar por la venta de las propiedades es diferido el mismo se descuenta a valor actual.

La diferencia entre el valor descontado y el monto a cobrar se trata como ingresos por intereses y se reconoce en cada período utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos directos relacionados con la venta se reconocen en la línea "Otros resultados operativos, netos" del estado de resultados integrales en el momento en que se incurrir.

2.7. Propiedades, planta y equipo

Esta categoría de activos comprende principalmente edificios o partes de un edificio utilizadas con fines administrativos, máquinas, computadoras y otros equipos, rodados, muebles y útiles y mejoras en oficinas del Grupo.

Todas las propiedades, planta y equipo ("PPE") se encuentran registradas a costo reexpresado a la fecha de cierre, menos la depreciación y desvalorización acumulada, si las hubiere. El costo atribuido incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los bienes. En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente. Los costos activados incluyen principalmente la porción asignable de los costos de los servicios externos, además de los materiales requeridos para su construcción. La activación de estos costos cesa cuando el bien alcanza las condiciones de operación antes mencionadas.

Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto de PPE se capitalizan como parte del costo del mismo. Un activo apto es aquel que requiere de un período prolongando antes de estar listo para el uso al que está destinado. Los costos financieros se capitalizan durante el período de construcción o producción del activo apto, y cesan una vez que se hayan completado todas las actividades necesarias para que dicho activo sea destinado al uso previsto, o se suspende durante los períodos en los que se hayan suspendido las actividades de construcción de dicho activo.

Los costos posteriores al reconocimiento inicial se incluyen en el valor contable del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que dichos costos generen beneficios económicos futuros para el Grupo y los mismos puedan medirse de manera confiable. Dichos costos pueden incluir el costo de mejoras o de reemplazos de partes que reúnen las condiciones para su capitalización. El valor contable de la parte reemplazada es dado de baja. Las reparaciones y mantenimiento son imputados al estado de resultados integrales en el ejercicio en que se incurrir. La depreciación, basada en un criterio de componentes, se calcula utilizando el método de la línea recta durante la vida útil estimada de los activos.

Al 30 de junio de 2020 la vida útil se detalla a continuación:

Otros edificios e instalaciones	Entre 1 y 22 años
Muebles y útiles	Entre 3 y 10 años
Maquinarias y equipos	Entre 1 y 10 años
Rodados	5 años
Otros	3 años

Al cierre de cada período se evalúa la existencia de indicios de deterioro del valor recuperable y/o vida útil residual de los activos. Si existiera algún indicio, se estima el importe recuperable y/o vida útil residual del/los activo/s deteriorado/s, y se procede al ajuste en caso de corresponder. Al cierre de cada ejercicio se estima la vida útil residual de los activos y se ajusta en caso de corresponder.

El valor contable de un activo se reduce a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado (Nota 2.10.).

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Los resultados generados por la venta de estos activos son contabilizados cuando el control ha sido transferido al comprador. En un intercambio incondicional esto sucede generalmente cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, la venta se reconoce cuando se han cumplido dichas condiciones.

Los resultados por ventas se determinan comparando los importes cobrados, netos de los gastos directos relacionados con dichas ventas, con el valor contable a la fecha de cada transacción. Los resultados por venta de propiedades, planta y equipo se registran en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados integrales.

2.8. Arrendamientos

Los arrendamientos del Grupo se reconocen y valúan de acuerdo a NIIF 16. Al 30 de junio de 2019 se valúan de acuerdo a NIC 17.

El Grupo como arrendador:

Las propiedades del Grupo arrendadas a terceros bajo arrendamientos operativos son clasificadas como "Propiedades de inversión" en el estado de situación financiera. Ver Nota 2.25. para el reconocimiento de los ingresos por alquileres.

El Grupo como arrendatario:

El Grupo adquiere ciertos activos específicos (esencialmente maquinarias y equipos de computación y concesiones de explotación de inmuebles) bajo la forma de arrendamientos de acuerdo con NIIF 16. Los bienes adquiridos bajo esta modalidad se exponen como un activo al valor actual de los pagos mínimos futuros del arrendamiento. Los activos arrendados capitalizados se deprecian durante la vida útil estimada de los mismos o durante la vigencia del arrendamiento, lo que finalice antes. La carga financiera total se distribuirá entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada período, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

Los arrendamientos dentro de la excepción de la norma se imputan a resultados al momento en que se devengan. Los mismos incluyen principalmente contratos menores a un año y/o de valores no materiales.

2.9. Activos intangibles

(a) *Llave de negocio*

La llave de negocio representa los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no pueden ser individualmente identificados y reconocidos por separado por el Grupo en una adquisición de negocio. La llave de negocio se mide inicialmente como la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación transferida, más el valor del interés no controlante de la entidad adquirida, más, en el caso de adquisiciones en etapas, el valor razonable de la participación mantenida sobre la entidad adquirida anterior a la fecha de adquisición y el valor razonable de los activos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

A efectos de desvalorización, la llave de negocio se imputa a las unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de la adquisición (Nota 2.10.). Luego del reconocimiento inicial, la llave de negocio se mide a costo menos desvalorización acumulada y se expone en "Activos intangibles" en el estado de situación financiera.

La llave de negocio también puede surgir por adquisiciones de inversiones en asociadas y negocios conjuntos, siendo el excedente del costo de la inversión sobre la parte proporcional del Grupo del valor razonable de los activos netos identificables. Dicha llave de negocio se registra en inversiones en asociadas o en negocios conjuntos.

La llave de negocio no se amortiza pero se revisa por desvalorización anualmente, o con mayor frecuencia si existen indicios de desvalorización.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

(b) Software

Las licencias de software adquiridas se capitalizan en base a los costos incurridos para adquirir y poner en uso el software específico. Dichos costos se amortizan durante la vida útil del software, estimada entre 3 y 5 años.

Los costos relacionados con el mantenimiento de los programas de computación se reconocen como gasto en el resultado del ejercicio a medida que se incurren. Los costos de desarrollo que son directamente atribuibles al diseño y prueba de los productos de software desarrollados y controlados por el Grupo se reconocen como activos intangibles cuando se cumplen los siguientes criterios: (i) es técnicamente posible completar el software para el uso establecido; (ii) la Gerencia intenta completar el software y usarlo o venderlo; (iii) existe la posibilidad de usar o vender el software; (iv) puede demostrarse que el software generará beneficios económicos futuros; (v) se encuentran a disposición suficientes recursos técnicos, financieros o de otra índole para completar el desarrollo y utilizar o vender el software; y (vi) el gasto atribuible al software puede medirse de manera confiable.

Los costos directamente atribuibles que se capitalizan como parte del software incluyen los costos de personal asignado al desarrollo del mismo y una parte proporcional de los gastos fijos respectivos.

Otros gastos de desarrollo que no cumplen con estos criterios se reconocen como gastos en el resultado del ejercicio a medida que se incurren. Los costos de desarrollo anteriormente reconocidos como gasto no se reconocen como un activo en un período posterior.

Los costos de desarrollo de software de computación reconocidos como activos se amortizan durante su vida útil estimada, la cual no excede los 5 años.

(c) Derechos de uso

El Grupo adquirió ciertos derechos de uso de un terreno e instalaciones, por un tiempo determinado. Estos derechos comprenden principalmente el derecho a explotar el terreno y los edificios e instalaciones adheridos, conocidos como Distrito Arcos ("Arcos").

El terreno y las instalaciones adheridas a Arcos son propiedad de la Administración de Infraestructuras Ferroviarias ("ADIF"), un organismo público creado para la gestión de ciertas propiedades del Estado, en particular activos pertenecientes al sistema ferroviario. Los activos recibidos en concesión comprenden principalmente el viejo depósito y espacios adyacentes por debajo de las vías de las líneas del ferrocarril San Martín. Este derecho de uso se registra al costo de adquisición menos la amortización acumulada. La amortización se calcula por el método de la línea recta durante el período en el cual se obtengan beneficios económicos del uso del activo. Como contraprestación el Grupo debe pagar a ADIF un canon mensual.

(d) Derechos a recibir unidades ("Permutas")

El Grupo generalmente realiza operaciones de permuta donde intercambia con terceros desarrolladores, parcelas de tierra para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas. A cambio de los terrenos cedidos, el Grupo generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir por los desarrolladores. Dichos derechos son reconocidos inicialmente a su costo (el cual está representado por el valor razonable del terreno cedido) y los mismos no son ajustados con posterioridad, excepto que los mismos se hayan desvalorizado.

2.10. Desvalorización del valor de los activos

(a) Llave de negocio

A efectos del test de desvalorización, los activos se agrupan en unidades generadoras de efectivo ("UGE"), que representan el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo independientes a los flujos de efectivo generados por otro grupo de activos. Para determinar si se deben reconocer pérdidas por desvalorización, el valor contable de las UGE o de los grupos de UGE se compara con su valor recuperable. Los valores contables netos de las UGE y los grupos de UGE incluyen la llave de negocio y los activos con vida útil limitada (como por ejemplo, propiedades de inversión, planta y equipo, activos intangibles y capital de trabajo neto).

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Si el valor recuperable de una UGE es inferior a su valor contable, la pérdida por desvalorización se atribuye en primer lugar a la llave de negocio alocada a dicha unidad, y luego en forma proporcional al resto de los activos de dicha UGE en base al valor contable de dichos activos. Las pérdidas por desvalorización de la llave de negocio se registran en el estado de resultados integrales y no se reversan en períodos siguientes.

El valor recuperable de una UGE es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso. El valor razonable es el importe que se puede obtener por la venta de una UGE en una transacción realizada, entre partes independientes, interesadas y debidamente informadas. El valor en uso es el valor presente de los flujos de fondos futuros estimados que se esperan obtener de las UGE o grupos de UGE.

(b) Propiedades, planta y equipo y activos intangibles de duración limitada

A la fecha de cierre de cada ejercicio, el Grupo revisa los valores contables de sus propiedades, planta y equipo, y activos intangibles de duración limitada para determinar si existen indicios de que dichos activos no son recuperables. En caso de existir tales indicios, se estima el valor recuperable del activo para determinar el importe de la pérdida por desvalorización, si la hubiere.

Cuando el activo no genera flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo estima el valor recuperable de la UGE a la cual pertenece el activo.

Si el valor recuperable de un activo o UGE es inferior a su valor contable, el valor contable del activo o UGE se reduce a su valor recuperable. Las pérdidas por desvalorización se reconocen de inmediato en el estado de resultados integrales.

Los activos o UGE que sufrieron una pérdida por desvalorización son revisados a cada fecha de cierre del ejercicio para evaluar una posible reversión de la desvalorización. La pérdida por desvalorización reconocida en períodos anteriores se reversa sólo si hubo un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable de los activos o UGE desde el reconocimiento de la última pérdida por desvalorización.

En tal caso, el valor contable del activo o UGE se incrementa a la estimación reestimada de su valor recuperable, que no podrá ser mayor al valor contable que se habría determinado de no haberse contabilizado ninguna pérdida por desvalorización del activo o UGE en ejercicios anteriores. La reversión de pérdidas por desvalorización se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.11. Propiedades para la venta

Las propiedades para la venta comprenden aquellas propiedades destinadas a su venta o que se encuentran en proceso de construcción con estos fines. Las propiedades para la venta se registran al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. Cuando hay un cambio en el uso de las propiedades de inversión, evidenciado por el comienzo del desarrollo para prepararlo para su venta, las propiedades se reclasifican como propiedades para la venta a su costo, que es el valor contable a la fecha de cambio de uso. Posteriormente se registran al costo o al valor neto de realización, el que sea menor.

El costo comprende todos los costos directos de compra, costos de conversión y otros costos contraídos para llevar las propiedades para la venta a su condición y ubicación actual.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso habitual de los negocios, menos los costos de reconstrucción y los gastos de comercialización. Si el valor neto de realización es inferior al valor contable, se reconoce una reducción del valor contable hasta el monto del valor neto de realización. Dichas reducciones de valor se reversan cuando dejan de existir las circunstancias que las causaron, o cuando aumenta el valor neto de realización.

2.12. Inventarios

Los inventarios incluyen principalmente materiales, suministros u otros activos que se utilizan para la prestación de diferentes servicios.

Los insumos y el resto de materiales y activos clasificados en esta categoría se miden a costo reexpresado a la fecha de cierre al valor neto de realización, el que sea menor. El costo de los insumos, materiales y otros activos se determina utilizando el método del precio promedio ponderado.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

2.13. Instrumentos financieros

El Grupo clasifica a sus activos financieros en dos categorías: activos medidos a valor razonable y activos medidos a costo amortizado. Esta clasificación depende de si el activo financiero es un instrumento de deuda o capital.

Instrumentos de deuda

Un instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a costo amortizado solo si se cumplen los siguientes dos criterios: (i) el objetivo del modelo de negocios del Grupo es mantener el activo para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y (ii) los términos contractuales requieren pagos en fechas específicas sólo de capital e intereses. La naturaleza de cualquier derivado embebido en instrumentos de deuda se considera al momento de determinar si los flujos de efectivo son sólo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados en el párrafo anterior, el instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a "valor razonable con cambios en resultados". El Grupo no ha designado ningún instrumento de deuda como medido a valor razonable con cambios en resultados con el objetivo de eliminar o reducir significativamente una asimetría contable. Los cambios en los valores razonables y los resultados por ventas de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados integrales.

Instrumentos de capital

Todas las inversiones en acciones de compañías que no son subsidiarias, asociadas ni negocios conjuntos del Grupo, se miden a valor razonable. Las inversiones en acciones mantenidas para negociar se registran a valor razonable con cambios en resultados. Para todas las otras inversiones en acciones, el Grupo puede hacer una elección irrevocable al momento del reconocimiento inicial y reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos en otros resultados integrales. El Grupo ha decidido reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos con cambios en resultados integrales.

Al momento del reconocimiento inicial, el Grupo mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero no valuado a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de adquisición de los activos financieros mantenidos a valor razonable con cambios en resultados se imputan al estado de resultados integrales.

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha en la cual el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando se han extinguido o transferido los derechos a recibir flujos de efectivo provenientes de dichas inversiones y los riesgos y beneficios relacionados con su titularidad.

En general, el Grupo utiliza el precio de la transacción para determinar el valor razonable de un instrumento financiero al momento del reconocimiento inicial. En el resto de los casos, el Grupo sólo registra una ganancia o pérdida al momento del reconocimiento inicial sólo si el valor razonable del instrumento es evidenciado con otras transacciones comparables y observables del mercado para el mismo instrumento o se basa en una técnica de valuación que incorpora solamente datos de mercado observables. Las ganancias o pérdidas no reconocidas en el reconocimiento inicial de un activo financiero se reconocen con posterioridad, sólo en la medida en que surjan de un cambio en los factores (incluyendo el tiempo) que los participantes de mercado considerarían al establecer el precio.

Los resultados de los instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado y no son designados en una relación de cobertura, se reconocen en resultados cuando se dan de baja los activos financieros o se reconoce una desvalorización y durante el proceso de amortización utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El Grupo reclasifica todas las inversiones en instrumentos de deuda únicamente cuando cambia el modelo de negocio utilizado por el Grupo para administrar dichos activos.

El Grupo evalúa al cierre de cada ejercicio si existen pérdidas esperadas por desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros medidos a costo amortizado. La desvalorización se registra sólo si se espera pérdida de valor como consecuencia de uno o más eventos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, y dicha desvalorización puede medirse de manera confiable. El monto de la desvalorización se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo futuras pérdidas crediticias no incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Los activos y pasivos financieros son compensados cuando existe un derecho legal de compensar dichos activos y pasivos y existe una intención de cancelarlos en forma neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.14. Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable. El método para contabilizar la ganancia o pérdida resultante depende de si el derivado es designado como un instrumento de cobertura, y si es así, de la naturaleza del concepto que está cubriendo.

El Grupo administra las exposiciones a diversos riesgos utilizando diferentes instrumentos financieros. El Grupo no utiliza instrumentos financieros derivados con fines especulativos. A la fecha, el Grupo ha utilizado contratos de futuros, opciones de compra y venta y contratos de futuros en moneda extranjera, según se considere apropiado.

La política del Grupo es aplicar la contabilización de cobertura, de conformidad con la NIIF 9, a las relaciones de cobertura, cuando sea posible hacerlo y su aplicación reduzca la volatilidad. Si bien hay operaciones de cobertura que pueden ser efectivas en términos económicos, no siempre pueden calificar para la contabilización de cobertura conforme a la NIIF 9. A la fecha, el Grupo no ha aplicado la contabilización de cobertura a ninguno de sus instrumentos financieros derivados. Los derivados para la venta se clasifican como activos o pasivos corrientes en el estado de situación financiera. Los resultados de los derivados se clasifican dentro de "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados integrales.

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados con cotización en mercados activos se miden en referencia a los precios de publicación en dichos mercados. El valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no poseen cotización en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. El Grupo selecciona entre diversos métodos de valuación y utiliza supuestos basados principalmente en condiciones de mercado existentes al cierre de cada ejercicio.

2.15. Créditos por ventas y otros créditos

Los créditos por ventas se contabilizan inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden a costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Se constituye una provisión por incobrabilidad cuando hay evidencia objetiva de que el Grupo no podrá cobrar todas las sumas adeudadas en los plazos originales de dichos créditos. Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el deudor se declare en quiebra o concurso o exista incumplimiento o mora en los pagos, se consideran indicadores de incobrabilidad. La misma se calcula por el método de pérdida esperada.

Para créditos significativos no homogéneos, el Grupo mide generalmente la desvalorización en base a un análisis individual. Cuando son evaluados individualmente, el Grupo reconoce la provisión por desvalorización como la diferencia entre el valor contable del crédito y el valor presente de los flujos de fondos futuros, teniendo en cuenta las garantías existentes, en caso de corresponder. Esta provisión considera la situación financiera del deudor, sus recursos, el historial de pago y, de corresponder, el valor de las garantías constituidas.

Para créditos homogéneos no significativos, el Grupo evalúa la desvalorización agrupando dichos créditos en base a características de riesgos similares, considerando el tipo de activo, la condición de morosidad y otros factores relevantes. El Grupo considera diferentes factores para calcular el monto de la provisión por desvalorización que, en su opinión, representan las pérdidas esperadas a lo largo de la vida de los créditos. Al determinar las provisiones por incobrabilidad, el Grupo considera, entre otros factores: (i) la morosidad de los créditos, (ii) el historial de pérdidas y el comportamiento general de los clientes, (iii) las tendencias en volúmenes y plazos de los créditos, (iv) la experiencia del Grupo en la gestión de créditos, (v) las tendencias económicas nacionales y locales, (vi) las concentraciones crediticias por tamaño individual y tipo de crédito, y (vii) el efecto de otros factores externos.

El monto de la provisión por incobrabilidad se calcula como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de fondos futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original. El valor contable del activo se reduce a través de la provisión, y el monto de la pérdida se contabiliza en el estado de resultados integrales dentro de la línea "Gastos de comercialización". Los recuperos de los montos previsionados se reconocen en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados integrales.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

2.16. Deudas comerciales y otras deudas

Las deudas comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

2.17. Depósitos en garantía

El Grupo generalmente recibe depósitos de inquilinos como garantía de la devolución en buen estado de la propiedad alquilada al final del plazo de la locación, o de los pagos durante el plazo del arrendamiento (que por lo general es de 3 años). Los depósitos en garantía por lo general equivalen a un mes de alquiler. De conformidad con la NIIF 9, dichos depósitos se tratan como activos y pasivos financieros y se reconocen inicialmente a valor razonable. La diferencia entre el valor razonable y el efectivo recibido se considera como parte de los pagos mínimos futuros del arrendamiento operativo (ver Nota 2.25). para el reconocimiento de los ingresos por alquileres). Los depósitos se miden posteriormente a costo amortizado.

2.18. Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable, neto de los costos directos incurridos en la transacción. Los préstamos son contabilizados posteriormente a costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos directos iniciales) y el valor de cancelación se contabiliza como costo financiero durante el plazo de los préstamos, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.19. Costos financieros

Los costos financieros, ya sean generales o específicos, directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos que necesariamente requieren de un período prolongado de tiempo para el uso esperado o para su venta, son incorporados al costo de dichos activos hasta el momento en que los mismos están preparados para el uso esperado o en las condiciones necesarias para su venta.

Los ingresos devengados por inversiones temporarias de préstamos específicos se deducen de los costos financieros que reúnen las condiciones para su capitalización. El resto de los costos financieros son reconocidos en resultados en el período en el que se incurrir.

En base a lo mencionado anteriormente, el Grupo activa costos financieros en propiedades de inversión, propiedades, planta y equipo y propiedades para la venta.

2.20. Provisiones

Las provisiones se contabilizan cuando: (i) el Grupo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de hechos pasados; (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para cancelar dicha obligación; y (iii) el monto de la obligación puede estimarse de manera confiable. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

El monto de las provisiones se determina en base a los acontecimientos ocurridos hasta la fecha de los estados financieros, las estimaciones sobre los resultados de las controversias y la experiencia de los asesores legales en intimaciones, litigios y conciliaciones. A medida que se modifique la situación de las contingencias o haya mayor información disponible, el Grupo tal vez deba modificar sus estimaciones de costos futuros, los que podrían tener un efecto significativo sobre los resultados de sus operaciones y su situación financiera o liquidez.

Las provisiones se miden al valor actual de los flujos de fondos estimados para cancelar la obligación, aplicando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El aumento de la provisión debido al paso del tiempo se reconoce en el estado de resultados integrales.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

2.21. Beneficios a empleados

(a) *Obligaciones por planes de pensión*

El Grupo cuenta con un plan de contribuciones definidas, es decir, un plan de pensiones a través del cual el Grupo realiza aportes fijos en una entidad separada. El Grupo no tiene obligaciones legales o implícitas de pagar aportes adicionales si el fondo no cuenta con activos suficientes para pagar todos los beneficios a los empleados por sus servicios en el período actual o en períodos anteriores. Los aportes se contabilizan como gasto en el estado de resultados integrales en el período en el cual se incurrir.

(b) *Indemnizaciones*

Las indemnizaciones se pagan cuando la relación laboral cesa, por decisión del empleador, antes de la fecha normal de jubilación o cuando un empleado acepta un retiro voluntario a cambio de dicha indemnización. El Grupo reconoce las indemnizaciones cuando se compromete ya sea a rescindir la relación laboral a través de un plan formal sin posibilidad de retiro, o a otorgar indemnizaciones como parte de una propuesta para alentar los retiros voluntarios.

(c) *Gratificaciones*

El Grupo contabiliza un pasivo y un gasto por gratificaciones en base a una fórmula que considera el resultado del ejercicio, después de ciertos ajustes. El Grupo registra una provisión cuando está obligado contractualmente o cuando exista una práctica en el pasado que haya creado una obligación implícita.

2.22. Plan de incentivos en acciones

El Grupo mantiene un plan de incentivos a través del cual determinados empleados, directores y miembros de la alta Gerencia de IRSA Propiedades Comerciales S.A., IRSA y Cresud tienen derecho a recibir acciones de IRSA y Cresud, aunque deben permanecer en la entidad empleadora por un período de tiempo determinado.

El valor razonable de los pagos basados en acciones se mide a la fecha de otorgamiento. La Gerencia de la Sociedad mide el valor razonable aplicando la técnica de valuación que considere más apropiada para cada instrumento. Las metodologías utilizadas pueden incluir el modelo de Black-Scholes u otros, según corresponda. Las valuaciones consideran factores tales como la no transferibilidad, restricciones al ejercicio y comportamiento de los empleados.

El valor razonable del pago basado en acciones se reconocerá como un gasto en el estado de resultados integrales bajo el método de la línea recta durante el período en el cual el derecho a recibir acciones de IRSA y Cresud se convierte en irrevocable ("período de devengamiento"), el cual estará basado en la mejor estimación disponible del número de acciones que se esperan entregar.

Dicha estimación se revisará siempre y cuando la información posterior indique que el número de acciones que se esperan entregar difiera de las estimaciones originales.

2.23. Impuesto a las ganancias, impuesto diferido e impuesto a la ganancia mínima presunta

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio incluye el cargo por impuesto corriente y diferido. Los cargos por impuesto a las ganancias se reconocen en el estado de resultados, excepto si se relacionan con conceptos contabilizados en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto se contabiliza en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio en los países en los que la Sociedad y sus subsidiarias operan y generan ganancias gravadas. La Gerencia evalúa regularmente las posiciones adoptadas en las declaraciones juradas de impuestos con respecto a situaciones en las que las normas impositivas están sujetas a interpretaciones. El Grupo constituye provisiones cuando lo considera apropiado en base a las sumas que se esperan pagar a las autoridades fiscales.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del pasivo diferido sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores contables. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de la llave de negocio o el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción diferente a una combinación de negocios y que a la fecha de la transacción no afecte los resultados contables ni impositivos. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando las alícuotas (y leyes) que han sido aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera que se apliquen cuando se realice el activo o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido se registran en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles en el futuro contra las cuales se puedan compensar las diferencias temporarias.

El impuesto diferido se determina sobre las diferencias temporarias que surgen de las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos, excepto cuando la oportunidad de reversión de las diferencias temporarias es controlada por el Grupo y es probable que las mismas no se reversen en el futuro.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe la posibilidad legal de compensar activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, y cuando los activos y pasivos por impuesto diferido están relacionados con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal, ya sea sobre la misma entidad o diferentes entidades, siempre y cuando exista la intención de cancelar los saldos en forma neta.

Las entidades en Argentina están sujetas al Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta ("IGMP"). Conforme a este régimen impositivo, una entidad debe pagar el mayor entre el impuesto a las ganancias y el IGMP. La provisión por IGMP se calcula por cada entidad individual a la tasa vigente del 1% y se basa en los activos impositivos de cada compañía al cierre del ejercicio, como lo definen las leyes argentinas. Si el IGMP excede al impuesto a las ganancias, dicho excedente se puede tomar como pago a cuenta del impuesto a las ganancias futuro que se produzca durante un período de 10 años. Cuando el Grupo considera que es probable que se utilice el cargo de IGMP como pago a cuenta del impuesto a las ganancias, contabiliza el IGMP como un crédito corriente o no corriente, según corresponda, dentro del estado de situación financiera.

El impuesto a la ganancia mínima presunta fue derogado por Ley N° 27.260 en su artículo 76 para los ejercicios que se inician a partir del 1° de enero de 2019.

Respecto al mismo, considerando la instrucción N° 2 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), en el caso que concurriesen quebrantos contables e impositivos, no procede registrar la provisión del impuesto en cuestión.

2.24. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. No incluye descubiertos bancarios.

2.25. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por las actividades ordinarias del Grupo derivan mayormente de las actividades desarrolladas en los centros comerciales y edificios de renta e incluyen principalmente ingresos por alquileres de locales comerciales y oficinas bajo la forma de arrendamientos operativos, derechos de admisión, comisiones e ingresos por diferentes servicios brindados a los locatarios del Grupo.

De acuerdo a NIIF 15, el Grupo reconoce los ingresos a lo largo del tiempo sobre los contratos de venta con clientes para el desarrollo inmobiliario en los cuales no existe un uso alternativo a la venta a ese cliente y tiene derecho a exigir el cobro del contrato. Cuando estas condiciones no se cumplen, los ingresos se reconocen en el momento de la entrega o la escrituración.

Los ingresos por satisfacción de obligaciones de desempeño a lo largo del tiempo sobre desarrollos inmobiliarios se reconocen midiendo el progreso hacia el cumplimiento de la obligación cuando el mismo puede ser medido con fiabilidad. Para dicha medición el Grupo utiliza el método de los recursos, es decir el esfuerzo consumido por la entidad y determina el porcentaje de avance en función a la estimación de costos del total del desarrollo.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Los ingresos del Grupo se reconocen contablemente al valor altamente probable de la contraprestación a la cual tendrá derecho a cambio de transferir los productos o servicios al cliente que no se espera que sufra reversiones significativas.

- *Centros comerciales*

Se incluyen principalmente ingresos por alquileres de locales comerciales bajo la forma de arrendamientos operativos, derechos de admisión, comisiones e ingresos por diferentes servicios brindados a los locatarios del Grupo.

El Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 1.221 establece que los locatarios podrán rescindir los contratos de locación comercial transcurridos los seis meses iniciales mediante notificación fehaciente. Si se hace uso de la opción resolutoria el primer año de vigencia de la relación locativa el Locatario deberá abonar al Locador en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio del valor del alquiler, y si hace uso de la opción transcurrido dicho lapso, equivalente a un mes del valor del alquiler. Dado que la norma no prevé un plazo de antelación, en los Contratos de Locación se ha consignado que el Locatario deberá notificar su voluntad de rescindir con al menos sesenta (60) días de antelación. El ejercicio de esos derechos de rescisión podría afectar significativa y negativamente al Grupo.

El Grupo ha determinado que, en todos los arrendamientos operativos, el plazo de arrendamiento a efectos contables es el mismo que el plazo del contrato. El Grupo concluyó que a pesar de que los arrendamientos pueden ser cancelados, en virtud de lo establecido por la ley, los inquilinos incurrirían en importantes "penalizaciones económicas" y otras desventajas si se rescindieran los contratos de arrendamiento antes de su vencimiento. El Grupo considera que estas desventajas son de una magnitud tal que la continuidad de los contratos de arrendamiento por parte de los inquilinos está razonablemente asegurada al inicio de la locación. El Grupo llega a esta conclusión teniendo en cuenta factores como: (i) la ubicación geográfica estratégica de las propiedades de inversión del Grupo; (ii) las características de los inquilinos (en su mayoría cadenas minoristas reconocidas local e internacionalmente); (iii) la disponibilidad limitada de espacios similares en zonas en donde el Grupo posee sus propiedades de inversión; (iv) la imagen de la marca de los inquilinos y otras consideraciones competitivas; (v) los gastos significativos incurridos por los inquilinos para renovar, mantener y mejorar los espacios alquilados para adaptarlos a su propia imagen; y (vi) que la mayoría de los inquilinos del Grupo sólo tienen locales en centros comerciales con algunos o ningún local a la calle. Ver detalle de arrendamientos de centros comerciales en la Nota 24

Los locatarios de los centros comerciales deben generalmente abonar un alquiler que consiste en el mayor de: (i) un alquiler básico mensual (el "Alquiler Básico") y (ii) un porcentaje específico de las ventas brutas mensuales del locatario (el "Alquiler Complementario") que generalmente oscila entre el 2% y el 12% de las ventas brutas de los locatarios. Además, conforme a los contratos celebrados para la mayoría de las locaciones, el Alquiler Básico se incrementa de manera programada, habitualmente entre un 10% y un 24% cada año durante el plazo de la locación.

Por otra parte, algunos contratos de locación contienen cláusulas que establecen montos de alquileres variables en base a volúmenes específicos de ventas u otro tipo de índices.

Los ingresos por alquileres de locales y otros espacios en centros comerciales bajo arrendamientos operativos con incrementos de alquiler programados se reconocen en el estado de resultados integrales en forma lineal durante el plazo de dichos arrendamientos. Todos los incentivos otorgados por el Grupo a los locatarios, en caso de existir, son reconocidos como una reducción del ingreso por alquiler en forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

Los alquileres contingentes, es decir los arrendamientos cuyos precios no son fijados y no pueden determinarse al comienzo de los mismos, se reconocen como ingresos en los períodos en los que se conocen y pueden determinarse. Los incrementos en los precios de los alquileres se contabilizan cuando los mismos han sido acordados con los inquilinos.

Los locatarios de los centros comerciales del Grupo también pagan generalmente un derecho de admisión no reembolsable cuando firman un contrato de arrendamiento o al renovar uno ya existente. Los derechos de admisión son considerados como ingresos por alquileres adicionales y se contabilizan en el estado de resultados integrales en forma lineal durante el término de los respectivos contratos de arrendamiento.

El Grupo también actúa como agente inmobiliario para acordar y celebrar los contratos de arrendamiento de sus centros comerciales, y por consiguiente, recibe comisiones. Una transacción es considerada exitosa cuando ambas partes han firmado el respectivo contrato de arrendamiento. Las comisiones son consideradas como ingresos por alquileres adicionales y se contabilizan en el estado de resultados integrales en forma lineal durante el término del respectivo contrato de arrendamiento.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Los contratos de locación también establecen que los gastos comunes de expensas de los centros comerciales del Grupo se encuentran a cargo de los locatarios, generalmente en una proporción porcentual. Los gastos comunes de expensas comprenden todos aquellos gastos que resulten necesarios o convenientes, entre otros, al funcionamiento, mantenimiento, administración, seguridad, conservación, reparación, fiscalización, contratación de seguros y perfeccionamiento de los centros comerciales. La determinación de la necesidad o conveniencia de cualquier gasto común de expensas corresponde al locador. El Grupo asume el pago original de dichos gastos, los cuales son posteriormente reembolsados por los locatarios. El Grupo considera que actúa como principal en estos casos.

Los ingresos por estos conceptos se incluyen dentro de ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos comunes de expensas. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

En virtud de los contratos de locación celebrados, los locatarios también se obligan a participar de los fondos de promociones colectivas ("FPC") destinados a la publicidad y promoción de los centros comerciales del Grupo. Esta participación generalmente equivale a un porcentaje calculado sobre los precios de locación devengados mensualmente.

Los ingresos por estos conceptos también se incluyen dentro de ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos de publicidad y promoción. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

Por otra parte, los ingresos de los centros comerciales también incluyen ingresos por servicios de administración y otros servicios, tales como los espacios para estacionamiento. Dichos ingresos se reconocen en el resultado del ejercicio cuando los servicios son prestados.

- *Oficinas y otras propiedades para alquiler*

Los ingresos por oficinas y otras propiedades para alquileres incluyen principalmente ingresos por alquileres de oficinas bajo la forma de arrendamientos operativos, ingresos por servicios y recuperos de gastos obtenidos de inquilinos.

Los ingresos por alquileres de oficinas y otras propiedades alquiladas bajo arrendamientos operativos son reconocidos en el estado de resultados integrales bajo el método de la línea recta durante el plazo de dichos arrendamientos. Cuando se otorgan incentivos, estos se contabilizan como parte de la contraprestación por el uso de la propiedad, y por lo tanto, se reconocen bajo el método de la línea recta.

Los alquileres contingentes se contabilizan como ingresos en los períodos en que se cobran. Los incrementos de los alquileres se contabilizan cuando los mismos han sido acordados con los inquilinos.

Los contratos de locación también establecen que los gastos comunes de expensas de los edificios y otras propiedades en alquiler del Grupo se encuentran a cargo de los locatarios, generalmente en una proporción porcentual. Los gastos comunes de expensas comprenden todos aquellos gastos que resulten necesarios o convenientes, entre otros, al funcionamiento, mantenimiento, administración, seguridad, conservación, reparación, fiscalización, contratación de seguros y perfeccionamiento de los edificios y propiedades en alquiler. El Grupo ejerce la función de administración de las propiedades bajo alquiler. El Grupo asume el pago original de estos gastos, los cuales son posteriormente reembolsados por los locatarios.

El Grupo considera que actúa como principal en estos casos. Los ingresos por estos conceptos se reconocen cuando los servicios son prestados y se incluyen dentro de los ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos comunes de expensas. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

- *Actividades de ventas y desarrollos*

Los ingresos por ventas y desarrollos de propiedades inmuebles incluyen principalmente los resultados de venta de propiedades para la venta. Los resultados por las ventas de propiedades son contabilizados cuando el control ha sido transferido al comprador. Esto sucede normalmente cuando se firman las escrituras de compraventa y la transacción es incondicional (excepto cuando se espera que el pago o la terminación ocurra significativamente después de dicho intercambio). En el caso de ventas condicionales, las ventas se registran cuando se cumplen estas condiciones.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

El Grupo también realiza generalmente operaciones de permuta en donde intercambia, con terceros desarrolladores, parcelas de tierra para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas a cambio de futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir. En ocasiones, el Grupo también recibe efectivo como parte de la transacción. El título de propiedad de las parcelas de tierra permutadas, junto con los riesgos y beneficios de las mismas es transferido al desarrollador al momento de la venta. El Grupo generalmente le exige al desarrollador que contrate seguros de caución o hipoteque la parcela a favor del Grupo como garantía de cumplimiento. Si el desarrollador no cumple con sus obligaciones, el Grupo ejecuta la hipoteca o los seguros de caución, junto con una penalidad en efectivo.

El Grupo determina que sus permutas tienen sustancia comercial y que las condiciones para la contabilización de los ingresos por la transferencia de las parcelas o terrenos se cumplen al momento en que se lleva a cabo la operación de permuta. Los ingresos se contabilizan al valor razonable de los bienes entregados, ajustados de corresponder por el monto en efectivo recibido. A cambio de las parcelas o terrenos cedidos, el Grupo generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir en las parcelas o terrenos permutados. Este derecho se reconoce inicialmente a su costo (siendo este el valor razonable del terreno cedido) como un activo intangible en el estado de situación financiera denominado "Derechos a recibir unidades ("Permutas")". Dicho activo intangible no es ajustado en ejercicios posteriores excepto se produzca una desvalorización del mismo.

El Grupo puede vender las unidades residenciales a terceros compradores una vez que las mismas están terminadas y han sido transferidas por el desarrollador. Bajo estas circunstancias, los ingresos de estas operaciones son reconocidos cuando el control ha sido efectivamente transferido al comprador. Esto normalmente sucede cuando se celebra la escritura traslativa de dominio.

Sin embargo, el Grupo puede comenzar a comercializar las unidades residenciales durante el período de construcción o aún antes de haber comenzado el mismo. En estos casos, los compradores generalmente entregan un pago inicial al Grupo, siendo el monto restante cancelado al momento de la transferencia efectiva de la unidad vendida al comprador. En estos casos, los resultados por estas ventas no son contabilizados hasta que las unidades no hayan sido terminadas y la transacción esté legalmente cerrada, es decir, cuando las unidades hayan sido transferidas a los compradores y las escrituras traslativas de dominio hayan sido firmadas. Ello es así porque en el caso de que el desarrollador no termine las unidades residenciales, y por consiguiente, no sean entregadas al comprador, el Grupo estará obligado contractualmente a devolver al comprador cualquier pago inicial recibido más una multa. El Grupo puede luego iniciar acciones legales contra el desarrollador por no cumplir con sus obligaciones en virtud del acuerdo. El Grupo considera que el riesgo más significativo asociado con el activo que el Grupo posee (es decir, el derecho a recibir las unidades) es el incumplimiento de las obligaciones del desarrollador (es decir, completar la construcción de las unidades) que no ha sido transferido a los compradores al recibir el pago inicial.

2.26. Capital social

El capital social se presenta como parte del patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se exponen en el patrimonio como una deducción de los fondos recibidos por dicha emisión (neto de impuestos).

Cuando una compañía del Grupo compra sus propias acciones, (acciones propias en cartera), la contraprestación pagada, incluyendo los costos incrementales directamente atribuibles (neto de impuestos) se deduce del patrimonio hasta que las acciones sean canceladas o re-emitidas. Cuando esas acciones son posteriormente re-emitidas, la contraprestación recibida, neta de los costos incrementales de la operación directamente atribuibles y los efectos de impuestos, se incluye en el patrimonio.

Los instrumentos emitidos por el Grupo que serán cancelados con la entrega de una cantidad fija de sus propios instrumentos de patrimonio, a cambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero, se clasifican como parte del patrimonio.

2.27. Resultado por acción

El resultado por acción básico es calculado dividiendo el resultado neto del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. El resultado por acción diluido es calculado dividiendo el resultado neto del ejercicio por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación, y cuando son diluyentes, incluyendo las opciones de compra de acciones, se ajustan por el efecto de todas las acciones potencialmente diluyentes, como si hubieran sido convertidas.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Al computar el resultado por acción diluido, los ingresos disponibles para los accionistas comunes, utilizados en el cálculo del resultado por acción básico, son ajustados por aquellos resultados que resultarían de la potencial conversión en acciones ordinarias. La cantidad promedio ponderada de acciones en circulación se ajusta para incluir la cantidad de acciones ordinarias adicionales que hubieran estado en circulación, si se hubieran emitido las acciones ordinarias potencialmente diluyentes. El resultado por acción diluido se basa en la tasa de conversión o precio de ejercicio más beneficioso durante todo el plazo del instrumento desde el punto de vista del tenedor de dicho instrumento. El cálculo del resultado por acción diluido excluye las potenciales acciones ordinarias si su efecto es anti-diluyentes (Nota 29).

2.28. Distribución de dividendos

Los dividendos a pagar del Grupo se contabilizan como un pasivo en el período en el cual son aprobados. Los mismos han sido registrados en resultados no asignados si se encontraban prescriptos y en el rubro Deudas comerciales y otras deudas si no lo estaban.

2.29. Dividendos ganados

Los dividendos ganados son reconocidos cuando el derecho a recibir el cobro es declarado.

2.30. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2019 y 2018 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dichas fechas reexpresados de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.1.

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

2.31. 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 en 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.

3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

No todas las políticas contables significativas requieren que la Gerencia utilice criterios o estimaciones subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o las estimaciones involucradas en su aplicación y el impacto en los estados financieros. Estos criterios comprenden supuestos o estimaciones en relación con eventos futuros. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales	Referencias principales
Medición del valor razonable de las propiedades de inversión	Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable. Ver Nota 9.	Valuación incorrecta de las propiedades de inversión	Nota 9 – Propiedades de inversión
Impuesto a las ganancias	El Grupo estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, el Grupo evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, el Grupo estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos.	Nota 21 – Impuestos
Previsión para deudores incobrables	Se realiza una revisión periódica de los riesgos crediticios de la cartera de clientes del Grupo. Incobrabilidad en base al vencimiento de los créditos y condiciones específicas de los créditos.	Incorrecto reconocimiento de cargos / recuperos de la previsión de incobrables	Nota 15 – Créditos por ventas y otros créditos
Estimación de probabilidad de pasivos contingentes.	Si existen más probabilidades de gastar recursos económicos en relación con litigios instaurados contra el Grupo, en función del dictamen de sus asesores jurídicos.	Cargo / recupero incorrecto de provisiones en relación con un reclamo.	Nota 20 - Provisiones

Véase nuestro informe de fecha 22/09/20
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.

4. Adquisiciones y disposiciones

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020

Permutas “Espacio Aéreo Coto” y “Parcela 1 – Torre Caballito”

Ver nota 33 a los presentados estados financieros consolidados.

TGLT S.A. – Acuerdo de recapitalización

Con fecha 8 de agosto de 2019, IRSA Propiedades Comerciales suscribió un acuerdo de recapitalización mediante el cual TGLT, se comprometió a (i) realizar una oferta pública de suscripción de acciones preferidas Clase A a un precio de suscripción de US\$1 por acción preferida Clase A; (ii) realizar una oferta pública de nuevas acciones preferidas clase B las cuales podrán ser suscriptas mediante (a) el canje por acciones ordinarias de TGLT, a una relación de canje de una acción preferida Clase B por cada 6,94 acciones ordinarias de TGLT; y/o (b) el canje por obligaciones convertibles, a una relación de canje de una Acción Preferida Clase B por cada US\$1 de obligaciones convertibles (incluyendo los intereses acumulados y no pagados bajo las obligaciones convertibles existentes) y (iii) otorgar una opción para suscribir nuevas acciones preferidas Clase C en una oferta pública de suscripción en efectivo que se llevará a cabo en caso de que: (a) la oferta pública para la suscripción de acciones preferidas Clase A y la oferta pública para la suscripción de acciones preferidas Clase B hayan sido consumadas; y (b) cierto número de tenedores de la opción hayan ejercido esa opción; a un precio de suscripción por Acción Preferida Clase C de US\$ 1 (o su equivalente en Pesos).

Asimismo, IRSA Propiedades Comerciales suscribió como tenedora de obligaciones convertibles de TGLT un acuerdo de diferimiento de pago de los intereses pagaderos al 15 de febrero de 2019 y al 15 de agosto de 2019 hasta el 8 de noviembre de 2019 y un acuerdo de opción por el cual se podrán suscribir acciones preferidas Clase C.

Finalmente, como respaldo al plan de recapitalización, IRSA Propiedades Comerciales suscribió con TGLT un compromiso de suscripción de acciones preferidas Clase A, bajo la Oferta Pública Clase A para realizar el aporte en especie de las acciones de la sociedad La Maltería S.A., 100% de su titularidad, por un monto de hasta US\$24 millones y se comprometió a canjear sus obligaciones negociables convertibles en acciones preferidas Clase B.

A su vez, con fecha 22 de noviembre de 2019, TGLT celebró una asamblea de obligacionistas de las obligaciones negociables convertibles a los fines de considerar la modificación a distintas cláusulas del acuerdo vigente a esa fecha, y en línea con lo acordado en acuerdo de recapitalización, IRSA Propiedades Comerciales votó a favor de las modificaciones.

En virtud a los acuerdos precedentemente descriptos, de la exitosa consumación de la oferta por parte de TGLT, y habiéndose alcanzado los umbrales de consentimiento de los tenedores de obligaciones negociables convertibles de TGLT, en fecha 11 de diciembre de 2019, la Sociedad concluyó el proceso previsto en el acuerdo de recapitalización y en los documentos conexos mediante la suscripción de acciones preferidas clase A, integrándolas en especie mediante el aporte de las acciones de la sociedad La Maltería S.A., 100% de su titularidad y, asimismo, procedió al canje de las obligaciones negociables convertibles -incluyendo los intereses diferidos y los intereses devengados desde el 15 de agosto de 2019 al 11 de diciembre de 2019 - en acciones preferidas clase B.

Durante el ejercicio 2020 se convirtieron las acciones preferidas en ordinarias, en base a lo cual IRSA Propiedades Comerciales paso a tener influencia significativa considerando a TGLT S.A. una compañía asociada.

Venta de pisos del edificio Catalinas

El 9 de junio de 2020 IRSA Propiedades Comerciales firmó con una tercera parte no relacionada la cesión y transferencia del derecho a escriturar con entrega de posesión de dos pisos de altura media de la torre en construcción “200 Della Paolera” ubicado en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente 2.430 m² y 16 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de \$ 1.165 millones (US\$ 16,9 millones).

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019

Adquisición Catalinas

El Directorio de la Sociedad ha aprobado la adquisición a su controlante IRSA de la cantidad de 14.213 metros cuadrados de área bruta locativa del edificio denominado “Catalinas” en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El edificio en cuestión consta de un total de 35.208 metros cuadrados de área bruta locativa en 30 plantas de oficinas y 316 cocheras en 4 subsuelos, y se encuentra actualmente en construcción. El monto de la operación se estableció en la suma fija de US\$60.3 millones. Previamente, IRSA había vendido 16.194 metros cuadrados a IRSA Propiedades Comerciales motivo por el cual con esta venta el total de metros cuadrados que correspondería a la Sociedad alcanza la suma de 30.407 metros cuadrados de área bruta locativa, equivalente a un total de 86,36% del área bruta locativa del edificio.

Aceptación de compra “La Maltería”

Con fecha 11 de julio de 2018, se constituyó la Sociedad La Maltería S.A., con un capital social de \$ 0,1 millones y está representado por 100.000 acciones ordinarias nominativas de valor nominal 1 peso. IRSA Propiedades Comerciales S.A. suscribió 95.000 acciones de capital social, mientras que las restantes 5.000 las suscribió Fibesa S.A.

Pareto - Constitución

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

La sociedad se inició con un capital de 100.000 acciones ordinarias VN \$1 de las cuales el 65% pertenecían a IRSA Propiedades Comerciales.

El 17 de diciembre de 2018 se aprobó un aumento de capital por 16.500 acciones VN\$1, suscriptas en su totalidad por IRSA Propiedades Comerciales, con una prima de emisión de \$ 5.045,75 por acción, es decir, una prima total de \$ 101,6 millones. Como resultado la tenencia de IRSA Propiedades Comerciales asciende a 69,96%.

En esa misma fecha Espacio Digital S.A (EDSA), transfirió activos a Pareto S.A incluyendo el código fuente de la aplicación, la cartera de clientes, las marcas, entre otras, por un precio de USD 0.6 millones.

Tarshop – Venta

Con fecha 14 de febrero de 2019, el Grupo vendió la totalidad de la participación accionaria en Tarshop S.A. al Banco Hipotecario S.A. Las partes acordaron que el vendedor tendrá derecho a una retribución variable, si el comprador, en un lapso no mayor a 2 años, venda la totalidad o parte de la participación a un tercero.

El resultado de la venta fue una pérdida, la cual ascendió a \$177,1 millones

5. Administración del riesgo

5.1 Riesgos financieros

Principios y procedimientos de administración de riesgo

Dentro del Grupo, se ejerce la función de administración de riesgo financiero. Estos son riesgos que surgen de instrumentos financieros y a los que el Grupo está expuesto durante el período de reporte, o a su fin. El riesgo financiero comprende el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de moneda extranjera, el riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio), el riesgo crediticio, el riesgo de liquidez y el riesgo de capital.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Las diversas actividades del Grupo están expuestas a una variedad de riesgos financieros en el curso normal de las operaciones. La política general de administración de riesgo del Grupo se centra en la imprevisibilidad de los mercados financieros y procura tanto minimizar los costos de capital del Grupo mediante el uso de medios adecuados de financiación como administrar y controlar los riesgos financieros del Grupo de manera efectiva. El Grupo utiliza instrumentos financieros para la cobertura de exposición a ciertos riesgos cuando lo considera apropiado, conforme a su política interna de administración de riesgos.

Los principales instrumentos financieros del Grupo comprenden efectivo y equivalentes de efectivo, créditos, deudas, activos y pasivos que devengan interés, otros pasivos financieros, otras inversiones e instrumentos financieros derivados. El Grupo maneja su exposición a los riesgos financieros clave de conformidad con su política de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgos son establecidas por el Grupo de forma centralizada para todas sus compañías subsidiarias con el objetivo de identificar y analizar los distintos riesgos que se enfrentan, fijando límites apropiados y controles para monitorear su cumplimiento. Las políticas y sistemas de administración de riesgos tienen revisiones periódicas para reflejar los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades del Grupo. El marco establecido para la administración de los riesgos del Grupo, incluye políticas, procedimientos, límites y clases permitidas de instrumentos financieros derivados.

El Grupo ha designado un Comité de Riesgo compuesto por el Senior Management y un representante del Comité de Auditoría de Cresud (controlante indirecta a través de la sociedad IRSA), que examina y supervisa el cumplimiento de esas políticas, procedimientos y límites, teniendo como responsabilidad la identificación y administración del riesgo en todo el Grupo.

Esta sección ofrece una descripción de los principales riesgos e incertidumbres que podrían tener un efecto adverso significativo en la estrategia del Grupo, su desempeño, los resultados de sus operaciones y su situación financiera. Los riesgos e incertidumbres enumerados a continuación, no se presentan siguiendo un particular orden de importancia relativa o probabilidad de ocurrencia.

El efecto de la exposición al contexto en el que opera el Grupo fue analizado en la nota 35 a los presentes estados financieros consolidados.

(a) Administración del riesgo de mercado

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

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Riesgo de moneda extranjera e instrumentos financieros derivados asociados

El Grupo publica sus estados financieros en pesos argentinos pero opera en varias monedas extranjeras. Como consecuencia, el Grupo está sujeto al riesgo de moneda extranjera debido a las fluctuaciones en el tipo de cambio, que afectan a los costos de las transacciones del Grupo. El riesgo de moneda extranjera aparece cuando operaciones comerciales futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda distinta a su moneda funcional, en este caso el peso argentino.

Las actividades inmobiliarias de las subsidiarias del Grupo se desarrollan principalmente en Argentina, donde el peso argentino es la moneda funcional. Una parte importante de la actividad comercial del Grupo se realiza en las monedas funcionales de las subsidiarias (el peso argentino), por lo que no se expone al Grupo al riesgo de moneda extranjera. Sin embargo, en el curso habitual de los negocios, el Grupo opera en monedas distintas de las monedas funcionales de las subsidiarias, siendo la más representativa el dólar estadounidense. La exposición financiera neta al dólar estadounidense se administra caso por caso, utilizando diferentes instrumentos derivados y/o préstamos en moneda extranjera. La exposición a otras monedas extranjeras no ha sido significativa a la fecha.

Los instrumentos financieros son solo considerados sensibles a los tipos de cambio cuando no están nominados en la moneda funcional de la entidad que los mantiene. La siguiente tabla muestra los valores netos en pesos argentinos de los instrumentos financieros nominados en moneda extranjera:

	<u>Posición monetaria neta pasiva</u>	<u>30.06.19</u>
	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Posición con terceros	(32.842.728)	(24.264.525)
Posición con partes relacionadas	9.908.631	4.075.634
Posición monetaria, neta	<u>(22.934.097)</u>	<u>(20.188.891)</u>

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una variación del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio tendría un impacto en el estado de resultados integrales antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019, en \$ 2.293.410 y \$ 2.018.889 respectivamente.

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

Por otra parte, el Grupo también utiliza instrumentos derivados, como contratos de tipo de cambio futuro, como una herramienta para administrar la exposición al riesgo de moneda extranjera. Al 30 de junio de 2020 y 2019 existían contratos de tipo de cambio futuro en moneda extranjera por \$ 109.854 (pasivo neto) y \$ 31.076 (pasivo neto) respectivamente.

Riesgo de tasa de interés

El Grupo está expuesto a riesgo de tasa de interés respecto de las inversiones en instrumentos de deuda, préstamos a corto y largo plazo e instrumentos financieros derivados.

El objetivo primario de las actividades de inversión del Grupo es preservar el capital al mismo tiempo que se maximiza el rendimiento sin que exista un aumento significativo del riesgo. Para lograr este objetivo se diversifica la cartera de conformidad con límites previamente establecidos. El Grupo mantiene una cartera de equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo integrada por una gran variedad de títulos, incluidos títulos públicos y privados y fondos comunes de inversión y fondos ETF.

Dado que las inversiones en este tipo de instrumentos financieros sujetas a este riesgo no son significativas, los cambios en las tasas de interés de mercado no tienen efectos directos relevantes sobre los resultados del Grupo.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

El riesgo de tasa de interés del Grupo principalmente surge de los préstamos a largo plazo (Nota 19). Los préstamos emitidos a tasa variable exponen al Grupo al riesgo de que los flujos de fondos reales sean distintos a los esperados. Los préstamos emitidos a tasa fija exponen al Grupo al riesgo de que los valores razonables de los mismos sean distintos a los esperados. El Grupo administra este riesgo manteniendo una adecuada combinación de pasivos que generan intereses a tasa fija y variable. Estas actividades se monitorean regularmente para confirmar que el Grupo no está expuesto a movimientos de tasa de interés que podrían afectar negativamente su habilidad para cumplir con sus obligaciones financieras y las restricciones de los diferentes contratos de préstamo vigentes.

La política de manejo del riesgo de tasa de interés está aprobada por la Gerencia. El Grupo analiza la exposición a la tasa de interés en forma dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, la renovación de las posiciones existentes y otras fuentes de financiación alternativas. En base a estos escenarios, se calcula el impacto sobre los resultados que podría generar un cambio en la tasa de interés. Los escenarios se efectúan solamente para las deudas más significativas del Grupo. Las deudas comerciales normalmente no devengan interés y tienen fecha de cancelación dentro del plazo de un año. La simulación se realiza periódicamente para verificar que la pérdida potencial máxima esté dentro de los límites previamente establecidos.

Ver en Nota 19 desglose de préstamos a tasa fija y tasa variable del Grupo (excluidos arrendamientos financieros) por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019.

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una variación del 1% en la tasa de interés variable al cierre del ejercicio impactaría en el estado de resultados integrales antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019 en \$ 26,66 millones y \$ 26,37 millones, respectivamente, de los préstamos.

Otros riesgos de precio

El Grupo está expuesto al riesgo de precio propio de las inversiones en acciones, las cuales fueron clasificadas en el estado de situación financiera como "a valor razonable con cambios en resultados". El Grupo monitorea permanentemente la evolución de los precios de las mismas para detectar movimientos significativos.

Al 30 de junio de 2020 y 2019 el valor total de las inversiones en acciones de otras compañías equivale a la suma de \$ 210,8 millones y \$ 559,1 millones, respectivamente (Nota 14).

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una variación del 10% en el precio de las acciones en cartera al cierre del ejercicio impactaría en el resultado antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019 en \$ 21,1 millones y \$ 55,9 millones respectivamente.

(b) Administración del riesgo crediticio

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan con sus obligaciones contractuales, con la consecuente pérdida financiera para el Grupo. Se han establecido límites crediticios para asegurar que el Grupo solo realice operaciones con contrapartes aprobadas, sobre las cuales el riesgo de concentración y de pérdidas haya sido mitigado. La exposición con contrapartes se mide como la totalidad de todas las obligaciones que tiene una única entidad legal o económica con el Grupo.

El Grupo está sujeto a riesgo crediticio por colocaciones en bancos e instituciones bancarias, inversiones de saldos de caja excedentes, uso de instrumentos financieros derivados y créditos pendientes de cobro. Cada entidad local es responsable por administrar y analizar este riesgo.

La política del Grupo es administrar la exposición crediticia relacionada con colocaciones de fondos, inversiones de corto plazo y otros instrumentos financieros, diversificando las colocaciones y operando con diferentes entidades financieras. Todas las instituciones con las que opera el Grupo son reconocidas tanto por su importancia como por su trayectoria en el mercado y poseen una alta calidad crediticia. El Grupo coloca su efectivo, equivalentes de efectivo, inversiones y otros instrumentos financieros en diferentes entidades, mitigando de esta forma el riesgo de exposición crediticia a cualquier institución. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el valor contable del efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo en el estado de situación financiera.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

El principal objetivo del Grupo al mantener instrumentos financieros derivados consiste en administrar los riesgos de moneda extranjera y de interés. El Grupo generalmente realiza operaciones de instrumentos derivados con contrapartes con una calificación crediticia alta y, por política, limita el monto de exposición crediticia con cada contraparte. Los montos sujetos a riesgo crediticio relacionados con instrumentos derivados generalmente se limitan a los montos, si los hubiera, por los cuales las obligaciones de la contraparte exceden las obligaciones que el Grupo posee con dicha contraparte. El riesgo crediticio asociado a los instrumentos financieros derivados está representado por el valor contable de las posiciones activas de dichos instrumentos.

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

Los créditos por ventas de actividades inmobiliarias se derivan principalmente de arrendamientos y servicios de centros comerciales, oficinas y otras propiedades de alquiler; créditos por ventas de propiedades para la venta y de inversión (principalmente propiedades sin desarrollar y propiedades de alquiler). El Grupo tiene una gran base de clientes y no depende de un único cliente.

El Grupo tiene políticas específicas para asegurar que los contratos de alquiler se celebren con partes que tienen una calificación crediticia adecuada. La mayoría de los locatarios de centros comerciales, oficinas y otras propiedades para alquiler son minoristas reconocidos, compañías diversificadas, organizaciones profesionales y otros. Debido a la naturaleza de largo plazo y a la diversidad de los contratos de alquiler, el riesgo crediticio asociado a los mismos es considerado muy bajo. Históricamente no se han experimentado pérdidas significativas como resultado del incumplimiento de estos contratos y, en consecuencia, las provisiones por incobrabilidad son bajas. Los límites de riesgo individuales se establecen en base a calificaciones internas o externas de conformidad con las políticas establecidas por el Grupo, según corresponda. Si no hubiera calificaciones independientes, el control de riesgos evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su historial, posición financiera, experiencia adquirida y otros factores. En base a este análisis se determina el monto del depósito en garantía que se requiere por parte de un locatario. No se esperan pérdidas significativas por el incumplimiento de las contrapartes (Nota 15).

(c) Administración del riesgo de liquidez

El Grupo está expuesto a riesgo de liquidez, que incluye el riesgo asociado a la refinanciación de préstamos a su vencimiento, el riesgo de no obtener préstamos para cumplir con los requisitos de caja y el riesgo de que los activos financieros no puedan convertirse fácilmente en efectivo sin perder valor. La imposibilidad de administrar correctamente los riesgos de liquidez podría tener un impacto material en el flujo de efectivo y en el estado de situación financiera del Grupo. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, disponer de fondos a través de un adecuado monto de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. Debido a la naturaleza dinámica del negocio, el Grupo intenta mantener la flexibilidad de financiación de sus requisitos de deuda prospectiva y existente mediante el mantenimiento de fuentes de financiación diversificadas.

El Grupo monitorea su posición financiera actual y futura usando distintos informes clave generados internamente: flujo de efectivo, vencimiento de deuda y exposición a tasas de interés. El Grupo también realiza análisis de sensibilidad para medir el impacto de las transacciones propuestas, los movimientos en las tasas de interés y los cambios en el valor de las propiedades sobre los índices clave de rentabilidad, liquidez y balance general.

La deuda del Grupo y las posiciones en instrumentos derivados se revisan continuamente para cumplir con las exigencias de deudas actuales y futuras. El Grupo mantiene un equilibrio entre financiación a largo y corto plazo. La financiación a corto plazo generalmente se consigue a partir de préstamos bancarios y giros en descubierto. La financiación a mediano y largo plazo comprende la emisión de títulos de deuda tanto públicos como privados, incluidas las colocaciones de deuda en forma privada. El riesgo de financiación se distribuye entre una gran cantidad de instrumentos de deuda. Los vencimientos de estos instrumentos se administran de acuerdo con las necesidades del Grupo, mediante la modificación de las condiciones de los mismos y/o de sus vencimientos, cuando ello resulte adecuado.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

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

Al 30 de junio de 2020	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	2.998.352	85.462	69.386	10.529	175	3.163.904
Préstamos (excluyendo los pasivos por arrendamientos financieros)	14.086.808	2.118.449	27.192.442	64.633	39.956	43.502.288
Pasivos por arrendamiento	52.536	49.190	51.304	54.317	1.291.751	1.499.098
Instrumentos financieros derivados	81.540	28.324	6.427	-	-	116.291
Total	17.219.236	2.281.425	27.319.559	129.479	1.331.882	48.281.581

Al 30 de junio de 2019	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	1.458.760	73.348	3.129	-	201.900	1.737.137
Préstamos (excluyendo los pasivos por arrendamientos financieros)	3.234.603	11.476.345	2.565.294	2.401.673	21.724.793	41.402.708
Pasivos por arrendamiento	15.779	5.534	1.236	-	-	22.549
Instrumentos financieros derivados	18.797	11.993	6.327	1.409	-	38.526
Total	4.727.939	11.567.220	2.575.986	2.403.082	21.926.693	43.200.920

(d) Administración del riesgo de capital

La estructura de capital del Grupo está definida como su patrimonio y los préstamos de terceros de corto y largo plazo. La clase y vencimiento de cada uno de los préstamos del Grupo se analiza con mayor detalle en la Nota 19. El patrimonio del Grupo se analiza por componente en el Estado de cambios en el patrimonio consolidado. El capital se administra de modo de promover el éxito a largo plazo del negocio y mantener beneficios sostenibles para los accionistas.

El Grupo busca administrar sus necesidades de capital para maximizar el valor a través de una combinación de deuda y capital propio, al mismo tiempo que se asegura de que las entidades del Grupo continúen operando como empresas en marcha, cumplan con los requisitos de capital aplicables y mantengan una alta calificación crediticia.

El Grupo evalúa sus necesidades de capital, el costo de capital y el apalancamiento (es decir deuda/patrimonio) como parte de su plan estratégico. El Grupo revisa periódicamente su estructura de capital para asegurarse que (i) existan fondos y líneas de crédito disponibles para implementar el desarrollo inmobiliario y las estrategias de adquisición de negocios, (ii) se mantengan acuerdos de financiación para contingencias no previstas, y (iii) existan fondos para las distribuciones de dividendos a los accionistas. El Grupo también protege su patrimonio mediante la contratación de seguros.

La estrategia del Grupo consiste en mantener los indicadores financieros clave (índice de deuda neta/patrimonio total o apalancamiento y ratio de endeudamiento) con el objetivo de asegurar que el nivel de rendimiento de los activos se traduzca en mejores beneficios para los accionistas, manteniendo un equilibrio para ajustarse a los ciclos de mercado financieros y operativos cambiantes.

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

	30.06.20	30.06.19
Ratio de apalancamiento (i)	34,09%	36,68%
Ratio de endeudamiento (ii)	33,11%	38,71%

(i) Calculado como el total de los préstamos corrientes y no corrientes sobre el total de los préstamos corrientes y no corrientes más el patrimonio.

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

5.2 Otros riesgos no financieros

Riesgo de propiedad:

Existen distintos riesgos que afectan las inversiones en propiedades inmuebles. La composición de la cartera de propiedades del Grupo, incluyendo la concentración de activos y el tamaño de los inmuebles, puede afectar la liquidez y el rendimiento relativo de las propiedades. El Grupo tiene una amplia cartera de diferentes activos y monitorea su concentración y el tamaño promedio de los inmuebles.

Los cambios en las tendencias y condiciones económicas causan modificaciones en la demanda de los consumidores respecto de las propiedades inmuebles, con impacto en los nuevos contratos de locación, en la renovación de los arrendamientos existentes y en el crecimiento reducido de los alquileres. También cambia el riesgo de aumento de insolvencia de los locatarios. El Grupo toma varias medidas para mitigar algunos de estos riesgos, siempre que sea posible. La variedad de los tipos de activos y su distribución geográfica, así como también el mantenimiento de una base de locatarios diversificada con monitoreo de su concentración, ayuda a mitigar estos riesgos.

El desarrollo, la administración y rentabilidad de los centros comerciales pueden verse afectados por varios factores: la accesibilidad y la ubicación del área en la que están ubicados, el atractivo intrínseco de los mismos, el flujo de personas, el nivel de ventas de cada unidad de arrendamiento, la mayor competencia de las ventas por Internet, el monto del alquiler cobrado a cada unidad de arrendamiento y las fluctuaciones en sus niveles de ocupación. En caso de que exista un aumento en los costos operativos debido a la inflación o a algún otro factor, esta situación podría tener un efecto adverso significativo en el Grupo si sus locatarios no pudieran hacer frente a un aumento en el precio del alquiler como consecuencia del aumento en los gastos. El Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 1.221 establece que los locatarios podrán rescindir los contratos de locación comercial transcurridos los seis meses iniciales mediante notificación fehaciente. Si se hace uso de la opción resolutoria el primer año de vigencia de la relación locativa el Locatario deberá abonar al Locador en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio del valor del alquiler, y si hace uso de la opción trascurrido dicho lapso, equivalente a un mes del valor del alquiler. Dado que la norma no prevé un plazo de antelación, en los Contratos de Locación se ha consignado que el Locatario deberá notificar su voluntad de rescindir con al menos sesenta (60) días de antelación. El ejercicio de esos derechos de rescisión podría afectar significativa y negativamente al Grupo.

Los riesgos asociados con el desarrollo de actividades inmobiliarias incluyen los siguientes: las oportunidades de desarrollo pueden abandonarse; los costos de construcción pueden exceder las estimaciones originales, con la posibilidad de convertirse en antieconómicas; las tasas de ocupación y arrendamiento en proyectos nuevos finalizados pueden ser insuficientes para que los mismos sean rentables. Por otra parte, el Grupo podría no obtener financiación favorable para el desarrollo del proyecto; la construcción y el arrendamiento podrían no llevarse a cabo a tiempo, resultando en mayores gastos por servicio de deuda y costos de construcción; el Grupo podría no obtener, o incurrir en demoras para la obtención de todos los permisos necesarios de zonificación, uso de tierras, edificación, ocupación y cualquier otro permiso o autorización gubernamental necesario; los compradores en pozo pueden incumplir con sus contratos de compra, o se pueden mantener unidades en nuevos edificios sin vender a la finalización de la construcción, así como también los precios de las unidades residenciales podrían ser insuficientes para cubrir los costos de desarrollo. El Grupo también toma varias medidas para monitorear estos riesgos y responder adecuadamente, cuando está bajo su control. El Grupo tiene un equipo de investigación y desarrollo del mercado inmobiliario que monitorea de cerca los riesgos de desarrollo.

El Grupo generalmente adopta supuestos conservadores sobre arrendamientos y otras variables y monitorea el nivel de gasto de capital futuro comprometido en programas de desarrollo relacionados con el nivel de facilidades no utilizadas.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

6. Información por segmentos

La NIIF 8 requiere que una entidad presente información financiera y detallada sobre sus segmentos reportables, que son segmentos operativos o conjuntos de segmentos operativos que cumplen con determinados criterios. Los segmentos operativos son los componentes de una entidad sobre la cual existe información financiera disponible separada que es analizada habitualmente por el Comité Ejecutivo del Grupo (CODM por sus siglas en inglés, máxima autoridad en la toma de decisiones del día a día, sin perjuicio de las facultades y responsabilidades del órgano de administración, el Directorio), al decidir cómo se asignan recursos y al evaluar su rendimiento. El Comité Ejecutivo evalúa los negocios en función de las diferencias en la naturaleza de sus activos, operaciones y riesgos. El monto reportado para cada ítem de segmento es la medición reportada al Comité Ejecutivo y posteriormente con este fin es informado al órgano máximo en la administración que es el Directorio del Grupo. A su vez la gestión del Directorio es evaluada por la Asamblea de Accionistas que constituye el órgano de gobierno.

Los segmentos operativos identificados se presentan como segmentos reportables si cumplen con algunos de los siguientes umbrales cuantitativos:

- Los ingresos reportados de los segmentos operativos, incluyendo tanto las ventas a clientes externos como ventas o transferencias entre segmentos, representan un 10% o más de los ingresos combinados, internos y externos, de todos los segmentos operativos.
- El monto absoluto de las ganancias o pérdidas reportadas es un 10% o más, en términos absolutos, del mayor entre:
 - las ganancias reportadas combinadas de todos los segmentos operativos que no registran pérdidas; y
 - las pérdidas reportadas combinadas de todos los segmentos operativos que registran pérdidas.
- Sus activos representan un 10% o más de los activos combinados de todos los segmentos operativos.

Asimismo los segmentos operativos que no alcancen ninguno de los umbrales cuantitativos podrían considerarse segmentos reportables, si la Gerencia estima que dicha información podría ser útil para los usuarios de los estados financieros.

Si, luego de determinar segmentos reportables de acuerdo con los umbrales cuantitativos precedentes, los ingresos totales externos atribuibles a esos segmentos totalizan menos del 75% del total de los ingresos consolidados del Grupo, se identificarán segmentos adicionales como segmentos reportables, aún si no se cumplen los umbrales arriba descritos, hasta que al menos el 75% de los ingresos consolidados del Grupo se incluya en los segmentos reportables. Una vez que el 75% de los ingresos externos consolidados del Grupo se incluyan como segmentos reportables, los restantes segmentos operativos podrán ser incluidos en la columna "Otros segmentos".

La información por segmentos ha sido preparada y clasificada de acuerdo a los diferentes tipos de negocio en los cuales el Grupo lleva a cabo sus actividades. El Grupo opera en un área de negocios denominada "Propiedades urbanas e inversiones" que comprende los siguientes segmentos:

- El segmento "**Centros comerciales**" incluye los resultados de la actividad vinculada con la explotación comercial y el desarrollo de shoppings, provenientes principalmente del alquiler y de la prestación de servicios relacionados con el alquiler de locales comerciales y otros espacios en los centros comerciales del Grupo.
- El segmento "**Oficinas**" incluye principalmente los resultados operativos del Grupo provenientes del arrendamiento de espacios de oficinas y otros inmuebles de renta y de la prestación de servicios relacionados con esta actividad.
- El segmento "**Ventas y desarrollos**" incluye tanto los resultados provenientes de las ventas de reservas de tierras y/o inmuebles para la venta, como los originados en su desarrollo y mantenimiento. Asimismo se incluyen en este segmento los resultados de ventas de propiedades inmuebles destinadas a la renta.
- El segmento "**Otros**" comprende a la actividad de entretenimientos a través de ALG Golf Center S.A., TGLT S.A., La Rural S.A. y otras.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Tanto los centros comerciales, como las oficinas y otras propiedades de alquiler y las propiedades para la venta del Grupo, se encuentran ubicados en Argentina.

El Comité Ejecutivo del Grupo evalúa el desempeño de los segmentos de negocio en función de las ganancias de cada segmento definidas como el resultado operativo del ejercicio antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias. Los principios contables aplicados para la preparación de la información por segmentos son los mismos que los utilizados para la preparación de los estados financieros, excepto por lo siguiente:

- Los resultados operativos de los negocios conjuntos Nuevo Puerto Santa Fe S.A. y Quality Invest S.A. se presentan bajo el método de la consolidación proporcional. Dicho método presenta los resultados de negocios conjuntos en el estado de resultados integrales línea por línea y no en una sola partida como es requerido por las NIIF. La Gerencia considera que, como los activos y los resultados generados por estas operaciones consolidadas son similares a los de las operaciones contabilizadas por el método del valor patrimonial proporcional, la consolidación proporcional, en estos casos, brinda información más útil para entender el rendimiento del negocio. Esto se debe a que la consolidación proporcional expone en forma separada los ingresos y los gastos, en lugar de compensarlos y mostrarlos como una partida única en el estado de resultados integrales. Por lo tanto, el método de la consolidación proporcional es el utilizado por el Comité Ejecutivo del Grupo al evaluar y entender el rendimiento y los resultados de las operaciones de estos negocios en su conjunto. En el caso del resultado operativo del negocio conjunto La Rural S.A. se presenta bajo el método del valor patrimonial proporcional porque la Gerencia considera que para este caso, este método proporciona información más adecuada.

- El resultado operativo excluye los montos correspondientes a ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo como así también excluye los costos totales recuperados. El CODM revisa el resultado neto entre ambos conceptos (superávit o déficit total entre expensas y fondo de promoción colectivo y gastos a recuperar).

Los ingresos generados y los activos y servicios intercambiados entre los segmentos se calculan en función de precios de mercado. Las transacciones entre segmentos se eliminan en caso de corresponder.

Estos ingresos y costos son presentados en la reconciliación entre los totales de segmentos y sus respectivos resultados operativos consolidados.

A continuación se presenta un análisis de las líneas de negocio del Grupo, correspondiente a los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018. 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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

30.06.20								
	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	5.935.263	2.315.157	310.399	62.934	8.623.753	3.109.382	(60.798)	11.672.337
Costos	(566.673)	(139.280)	(123.290)	(87.899)	(917.142)	(3.229.797)	46.417	(4.100.522)
Ganancia/ (Pérdida) bruta	5.368.590	2.175.877	187.109	(24.965)	7.706.611	(120.415)	(14.381)	7.571.815
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(2.105.233)	22.871.661	4.759.012	(136.690)	25.388.750	-	(262.426)	25.126.324
Gastos generales y de administración	(829.599)	(209.793)	(83.272)	(108.372)	(1.231.036)	-	10.101	(1.220.935)
Gastos de comercialización	(708.768)	(74.544)	(51.897)	(9.324)	(844.533)	-	17.777	(826.756)
Otros resultados operativos, netos	(38.247)	(26.179)	(5.997)	64.480	(5.943)	17.363	16.086	27.506
Ganancia/ (Pérdida) operativa	1.686.743	24.737.022	4.804.955	(214.871)	31.013.849	(103.052)	(232.843)	30.677.954
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	2.727	2.727	-	175.183	177.910
Ganancia/ (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	1.686.743	24.737.022	4.804.955	(212.144)	31.016.576	(103.052)	(57.660)	30.855.864
Propiedades de inversión	49.108.814	61.080.809	10.268.978	75.495	120.534.096	-	(3.042.131)	117.491.965
Propiedades, planta y equipo	225.433	129.224	-	-	354.657	-	(2.047)	352.610
Propiedades para la venta	-	-	188.634	-	188.634	-	-	188.634
Llave de negocio	10.512	31.074	-	90.151	131.737	-	(41.586)	90.151
Derechos a recibir unidades ("Permutas")	-	-	696.799	-	696.799	-	-	696.799
Inventarios	39.606	-	-	-	39.606	-	(752)	38.854
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	2.272.396	2.272.396	-	2.363.863	4.636.259
Activos operativos	49.384.365	61.241.107	11.154.411	2.438.042	124.217.925	-	(722.653)	123.495.272

30.06.19								
	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	8.540.619	2.157.692	57.674	167.893	10.923.878	3.709.732	(97.472)	14.536.138
Costos	(776.418)	(117.581)	(51.285)	(142.488)	(1.087.772)	(3.854.403)	57.233	(4.884.942)
Ganancia/ (Pérdida) bruta	7.764.201	2.040.111	6.389	25.405	9.836.106	(144.671)	(40.239)	9.651.196
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(40.580.851)	699.473	2.341.558	(262.002)	(37.801.822)	-	837.570	(36.964.252)
Gastos generales y de administración	(945.240)	(192.371)	(87.586)	(106.902)	(1.332.099)	-	3.040	(1.329.059)
Gastos de comercialización	(530.078)	(87.606)	(14.092)	(20.447)	(652.223)	-	5.724	(646.499)
Otros resultados operativos, netos	(109.534)	(24.428)	(61.002)	(330.839)	(525.803)	16.838	7.374	(501.591)
(Pérdida)/ Ganancia operativa	(34.401.502)	2.435.179	2.185.267	(694.785)	(30.475.841)	(127.833)	813.469	(29.790.205)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	153.797	153.797	-	(731.750)	(577.953)
(Pérdida)/ Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(34.401.502)	2.435.179	2.185.267	(540.988)	(30.322.044)	(127.833)	81.719	(30.368.158)
Propiedades de inversión	50.105.192	30.517.599	8.163.837	211.033	88.997.661	-	(2.777.673)	86.219.988
Propiedades, planta y equipo	257.347	272.343	-	-	529.690	-	(54.758)	474.932
Propiedades para la venta	-	-	178.840	-	178.840	-	-	178.840
Llave de negocio	10.512	31.074	-	90.151	131.737	-	(41.586)	90.151
Derechos a recibir unidades ("Permutas")	-	-	128.999	-	128.999	-	-	128.999
Inventarios	42.248	-	-	-	42.248	-	(909)	41.339
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	116.261	116.261	-	2.179.781	2.296.042
Activos operativos	50.415.299	30.821.016	8.471.676	417.445	90.125.436	-	(695.145)	89.430.291

Véase nuestro informe de fecha 22/09/2020
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

	30.06.18							
	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	9.749.975	1.236.341	265.125	24.596	11.276.037	4.389.642	(94.724)	15.570.955
Costos	(828.924)	(133.509)	(69.362)	(39.914)	(1.071.709)	(4.447.772)	58.451	(5.461.030)
Ganancia (Pérdida) bruta	8.921.051	1.102.832	195.763	(15.318)	10.204.328	(58.130)	(36.273)	10.109.925
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	6.266.223	6.871.408	1.377.741	109.142	14.624.514	-	(1.056.675)	13.567.839
Gastos generales y de administración	(853.234)	(103.167)	(100.393)	(50.013)	(1.106.807)	-	10.102	(1.096.705)
Gastos de comercialización	(607.184)	(116.541)	(27.353)	(9.687)	(760.765)	-	8.407	(752.358)
Otros resultados operativos, netos	(104.556)	(5.574)	184.332	37.216	111.418	(7.593)	3.576	107.401
(Pérdida) Ganancia operativa	13.622.300	7.748.958	1.630.090	71.340	23.072.688	(65.723)	(1.070.863)	21.936.102
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	(83.979)	(83.979)	-	971.359	887.380
(Pérdida) Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	13.622.300	7.748.958	1.630.090	(12.639)	22.988.709	(65.723)	(99.504)	22.823.482
Propiedades de inversión	89.981.014	27.329.801	5.329.346	371.112	123.011.273	-	(2.493.947)	120.517.326
Propiedades, planta y equipo	213.658	237.048	-	-	450.706	-	(983)	449.723
Propiedades para la venta	-	-	306.295	-	306.295	-	-	306.295
Llave de negocio	10.512	31.074	-	274.538	316.124	-	(41.586)	274.538
Derechos a recibir unidades ("Permutas")	-	-	129.395	-	129.395	-	-	129.395
Inventarios	56.683	-	-	-	56.683	-	(1.356)	55.327
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	611.523	611.523	-	2.853.547	3.465.070
Activos operativos	90.261.867	27.597.923	5.765.036	1.257.173	124.881.999	-	315.675	125.197.674

Véase nuestro informe de fecha 22/09/2020
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

7. Información sobre las principales subsidiarias

El Grupo lleva a cabo sus negocios a través de varias subsidiarias operativas y de inversión.

Las subsidiarias se muestran por porcentaje de participación en poder del Grupo:

Nombre de la sociedad	Sede de la sociedad / País de constitución	Actividad principal	30.06.20		30.06.19	
			% de participación en poder del Grupo	% de participación en poder del interés no controlante	% de participación en poder del Grupo	% de participación en poder del interés no controlante
Panamerican Mall S.A.	Argentina	Inmobiliaria	80,00%	20,00%	80,00%	20,00%
Torodur S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	-	100,00%	0,00%
Arcos del Gourmet S.A.	Argentina	Inmobiliaria	90,00%	10,00%	90,00%	10,00%
Shopping Neuquén S.A.	Argentina	Inmobiliaria	99,95%	0,05%	99,95%	0,05%
Entertainment Holdings S.A.	Argentina	Inversora	70,00%	30,00%	70,00%	30,00%
Emprendimiento Recoleta S.A.	Argentina	Inmobiliaria	53,68%	46,32%	53,68%	46,32%
Entretenimiento Universal S.A.	Argentina	Organización de eventos y otros	98,75%	1,25%	98,75%	1,25%
Fibesa S.A.	Argentina	Mandataria	97,00%	3,00%	97,00%	3,00%
Centro de entretenimiento La Plata S.A.	Argentina	Servicios Inmobiliarios	100,00%	-	100,00%	-
La Maltería S.A.	Argentina	Inmobiliaria	-	100,00%	100,00%	0,00%
Pareto S.A.	Argentina	Diseño y desarrollo de software	69,96%	30,04%	69,96%	30,04%

Restricciones, compromisos y otros asuntos

De acuerdo con la Ley general de Sociedades N° 19.550 en los que el Grupo opera, el 5% de las ganancias del ejercicio es destinado a la construcción de una reserva legal hasta alcanzar el importe máximo legal (20% del capital social). Esta reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas. Algunas de las subsidiarias del Grupo no alcanzaron el límite legal de esta reserva. La distribución de dividendos de las subsidiarias del Grupo se efectúa sobre la base de sus estados contables separados.

Arcos del Gourmet S.A.

En diciembre de 2013 el Poder Judicial confirmó una medida cautelar que suspendió la apertura del Centro Comercial por considerar que no contaba con ciertos permisos gubernamentales en el marco de dos procesos judiciales. Sin embargo, en virtud del resultado de las instancias ordinarias de las causas, esa medida cautelar fue levantada y el centro comercial se encuentra funcionando desde hace cinco años.

No obstante ello, uno de dichos procesos judiciales continuó su trámite en instancia extraordinaria, en virtud que la parte actora interpuso recurso de inconstitucionalidad ante el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Si bien en un principio ese recurso fue rechazado, la parte actora interpuso una queja por recurso denegado y finalmente éste le fue concedido. En ese marco, el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires resolvió remitir las actuaciones a la Cámara para que dicte una nueva sentencia contemplando ciertos parámetros fijados por dicho Tribunal en cuanto a cesión de espacios verdes a la Ciudad. El 14 de febrero de 2019 la Cámara resolvió condenar al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) y a Arcos disponiendo la nulidad parcial de la resolución 157/APRA/14 en el punto que no consideró procedente que Arcos efectuara la cesión del 65% del terreno para uso y utilidad pública con acceso irrestricto y destinado "especial y preferentemente a la generación de nuevos espacios verdes parquizados". En consecuencia, se resolvió que el GCBA deberá dictar un acto administrativo que disponga esta cesión. Si no lo hace, igualmente Arcos deberá cumplir con dicha cesión, sea en el predio en donde actualmente se encuentra emplazado el centro comercial, sea total o parcialmente en terrenos aledaños a la zona. De no poder hacer esto, Arcos del Gourmet S.A. (Arcos) deberá abonar, previa realización de un peritaje a ordenarse en la etapa de ejecución, la suma de dinero necesaria a fin de que la Administración proceda a la búsqueda de un predio con el objetivo de dar cumplimiento a la finalidad antes indicada. Si no se concretan ninguna de las formas de cumplimiento más arriba indicadas, quedará expedita la potestad de ordenar -previa intervención de los peritos pertinentes y/o departamentos técnicos del GCBA que corresponda- la demolición de las obras necesarias a fin de cumplir con la cesión ordenada.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Contra dicha sentencia se interpuso recurso de inconstitucionalidad local el 11 de marzo de 2019 y recurso extraordinario federal el 15 de marzo de 2019. Luego de corridos los traslados pertinentes, la Cámara resolvió rechazar el recurso de inconstitucionalidad planteado, motivo por el cual el 29 de mayo de 2019 se interpuso recurso de queja por recurso de inconstitucionalidad denegado. Dicho recurso se encuentra en trámite ante el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires. Con fecha 10 de junio de 2019 dicho Tribunal intimó a Arcos a acompañar documentación adicional a los fines de resolver. Dicha documentación consiste en disposiciones dictadas por distintas reparticiones del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Tal intimación fue cumplida en tiempo y forma.

En virtud de todo lo expuesto, los asesores legales de la Sociedad, si bien consideran que el resultado de la queja es aún incierto, estiman que aún en caso de resultar desfavorable, existe baja probabilidad de que, una vez firme la sentencia judicial del caso y agotadas todas las instancias recursivas, se ordene definitivamente la demolición de las obras llevadas a cabo en el Inmueble.

En la actualidad el Centro Comercial Distrito Arcos se encuentra abierto al público y operando normalmente

Status de la concesión

En el mes de noviembre de 2008 Arcos firmó con la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) un contrato por el cual se le había otorgado a Arcos la concesión de uso de los inmuebles ubicados en jurisdicción de Estación Palermo, ex Línea San Martín - Playa de cargas Palermo (sobre Avenida Juan B. Justo desde la Avenida Santa Fe hasta la calle Paraguay) hasta el 31 de diciembre de 2025.

Posteriormente, en septiembre de 2011, se suscribió un contrato de readecuación de esta concesión con el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) (a la cual se transfirió el patrimonio ferroviario en jurisdicción de AABE), en virtud del cual se decidió la ampliación del plazo de la concesión hasta el 31 de diciembre de 2030. Este nuevo contrato prevé una prórroga automática de 3 años y 4 meses en caso de que Arcos cumpla con las obligaciones a su cargo y ADIF así lo constate. Asimismo, se establece una nueva prórroga por 3 años adicionales en caso de que Arcos así lo manifieste y ADIF corrobore el cumplimiento de las obligaciones. El mencionado convenio estableció un canon mensual inicial de \$ 200.000 (más IVA) hasta el 31 de diciembre de 2025, y de \$ 250.000 (más IVA) a partir del 1° de enero de 2026, siendo estos valores ajustables cada 2 años hasta la finalización del plazo de la concesión.

El Estado Nacional dictó el Decreto 1723/2012 en virtud del cual se desafectaron del uso ferroviario diversos predios ubicados en las ex Playas Ferroviarias de las Estaciones de Palermo, Liniers y Caballito a los fines de destinarse al desarrollo de proyectos integrales de urbanización.

En tal sentido y en el marco de diversas medidas respecto de otros permisionarios y/o concesionarios, nos hemos notificado en el expediente respectivo de la revocación del Contrato de Readecuación de Concesión de Uso y Explotación N°AF000261 dictada por AABE mediante la Resolución 170/2014.

Cabe asimismo destacar que la medida bajo comentario:

- (i) no ha sido tomada por incumplimientos de Arcos;
- (ii) no ha implicado a la fecha la interrupción de la explotación comercial ni del funcionamiento del centro comercial que sigue operando con total normalidad;

Sin perjuicio de ello, Arcos ha interpuesto a la fecha los recursos administrativos pertinentes (recurso de Alzada), como así también ha dado inicio a la correspondiente acción judicial solicitando la nulidad de la revocación de la concesión. En el marco de este proceso el Estado ya contestó el traslado de demanda. Asimismo, se ha desistido del recurso administrativo (por imperativo legal por haberse iniciado acción judicial).

A su vez, y debido a la posibilidad de que se resolviera en un breve plazo el desalojo del inmueble de Distrito Arcos, se interpuso una medida cautelar a fin de evitar esto último hasta tanto se resuelva la acción de nulidad. Con fecha 28 de junio de 2019 fue concedida la medida cautelar interpuesta, motivo por el cual ha quedado suspendido el lanzamiento del predio. Se fijó como caución real la suma de \$ 60.500.000, la que deberá ser instrumentada mediante un depósito en Banco Oficial en efectivo, en títulos, bonos o la constitución de seguros de caución.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Asimismo, también ha iniciado un juicio de consignación en el cual se encuentra depositando en tiempo y forma los cánones locativos correspondientes al Contrato de Readecuación de Concesión de Uso y Explotación que Arcos interpreta ha sido indebidamente revocado. En este proceso se corrió traslado de demanda, la cual fue contestada por Trenes Argentinos oponiendo excepciones. Estas excepciones fueron contestadas por nuestra parte. Actualmente el expediente fue abierto a prueba y nos encontramos produciendo la misma.

Actualmente el expediente fue abierto a prueba y nos encontramos produciendo la misma. A la fecha se han producido las declaraciones testimoniales y resta la producción de la prueba pericial caligráfica y pericial contable.

Emprendimiento Recoleta S.A

Mediante una licitación pública, en febrero de 1991 la Ciudad Autónoma de Buenos Aires le otorgó a Emprendimiento Recoleta S.A (ERSA) una concesión de uso por 20 años de una parcela en el Centro Cultural Recoleta, que expiraba en noviembre de 2013. Adicionalmente, mediante Resolución 1125/00 de la Secretaría de Hacienda y Finanzas del GCBA se obtuvo una extensión de uso del denominado “Edificio Esquina” o “Edificio Ballena” para “Salones de usos múltiples”; y mediante Decreto N° 867/10 del 25 de noviembre de 2010 se prorrogó por un plazo máximo de cinco años el contrato de concesión mencionado anteriormente cuyo vencimiento opera el 18 de noviembre de 2018.

Con fecha 5 de diciembre de 2018 se realizó entrega del predio a las autoridades competentes, quienes a partir de esa fecha disponen del inmueble, dando por terminada la concesión. En consecuencia, y teniendo en cuenta que el estatuto de ERSA dispone como único objeto social la explotación de la concesión mencionada, la Sociedad ingresó, a partir de dicha fecha, en proceso de disolución y liquidación conforme lo establece el inciso 4) del Art. 94 de la LGS.

El día 12 de abril de 2018 ERSA fue notificada por el Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional Federal N° 1, Secretaría N° 2 en el marco de la causa caratulada “Blaksley Enrique y otros s/ infracción art. 303” de la intervención judicial de la misma por el plazo de seis meses, ordenándose la designación de veedores recaudadores e informantes y decretándose su inhabilitación general de bienes. Con fecha 20 de julio de 2018 y posteriormente, con fecha 10 de agosto de 2018, la Sociedad recibió dos nuevas notificaciones por parte del mismo Juzgado en las cuales se ordena: 1) transferir a la cuenta del Juzgado el 7,36 % de la totalidad de los ingresos que perciba la sociedad por cualquier concepto y 2) designar como representantes de la minoría del 46,316 % en todas las asambleas de accionistas, reuniones de directorio a los señores interventores. En fecha 8 de enero de 2019, el Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional Federal N° 1 decretó el embargo preventivo con fines de decomiso del 46,31% de todo valor que se obtenga por la venta y/o liquidación de los bienes de la Sociedad previa deducción de impuestos y cualquier otro gasto. Si bien estas medidas fueron apeladas oportunamente, todas ellas se encuentran vigentes a la fecha de los presentes estados financieros.

Cabe mencionar que el fin de la concesión de ERSA no tiene impactos significativos en los estados financieros del Grupo.

Panamerican Mall S.A.

A continuación se detalla información resumida para la subsidiaria que tiene intereses no controlantes que se consideran significativos para el Grupo, antes de eliminaciones entre compañías relacionadas.

	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corriente	Activos netos	% de participación accionista no controlante	Valor de libros de accionista no controlante	% de participación accionista controlante	Valor de libros
30.06.20	464.806	26.131.918	1.287.274	5.884.572	19.424.878	20%	3.884.975	80%	15.539.902
30.06.19	894.268	19.820.241	950.060	5.593.408	14.171.041	20%	2.834.208	80%	11.336.832

	Ingresos	Resultados integrales	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	(Disminución)/ Aumento neto de efectivo y equivalentes	Dividendos distribuidos a accionista no controlante
30.06.20	2.027.772	5.984.852	1.092.451	(240.902)	(1.192.318)	(340.769)	-
30.06.19	2.213.660	491.630	1.064.156	(712.195)	(165.054)	186.907	-

Los intereses no controlantes de las restantes subsidiarias suman un total de \$ 204.019 y \$ 279.025 al 30 de junio 2020 y 30 de junio de 2019, respectivamente. Ninguna de estas subsidiarias tienen intereses no controlantes que individualmente se consideren significativos para el Grupo.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

8. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Restricciones, compromisos y otros asuntos en relación con asociadas y negocios conjuntos

De acuerdo con la Ley N° 19.550, el 5% de las ganancias del ejercicio es destinado a la constitución de una reserva legal hasta alcanzar el importe máximo legal (20% del capital total). Esta reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas. Las asociadas y negocios conjuntos del Grupo no alcanzaron el límite legal de esta reserva.

No se registran pasivos contingentes con relación a la participación del Grupo en asociadas y negocios conjuntos distintos a los mencionados a continuación.

Quality Invest S.A.

Con fecha 31 de mayo de 2011, Quality Invest S.A. y Nobleza Piccardo S.A.I.C. y F. (Nobleza) suscribieron la escritura traslativa de dominio por la compra de un predio de 159.996 m² situado en el Partido de San Martín, Provincia de Buenos Aires, actualmente de uso industrial y que cuenta con características y escalas apropiadas para desarrollos de usos mixtos. El precio del inmueble ascendió a U\$S 33 millones, el cual fue abonado en ese acto en un 30%. Sobre el saldo del precio se constituyó una hipoteca en primer grado de privilegio sobre el inmueble a favor de Nobleza. El mismo con más intereses calculados a una tasa del 7,5% nominal anual sobre saldos, fue saldado en su totalidad de capital más intereses en marzo 2013, abonado mediante adelanto de pagos.

Con fecha 16 de mayo de 2012 la Municipalidad de San Martín otorgó la pre factibilidad de uso comercial, entretenimientos, eventos, oficinas, etc., lo cual permitiría realizar en el mismo un proyecto para usos mixtos.

Mediante la ordenanza municipal N° 11.706 sancionada el 30 de diciembre de 2014, el predio obtuvo la re zonificación hacia Comercial Principal, el cual amplía los usos y el potencial de metros construibles considerablemente a través de nuevos indicadores urbanísticos. El 5 de enero de 2016 el Decreto Provincial Convalidatorio N° 1.835 fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires, lo que permitió la entrada en vigencia de los parámetros urbanísticos y re zonificación obtenida.

Tal como lo habilita la Ordenanza, el 20 de enero de 2015 Quality Invest S.A. suscribió con la Municipalidad de San Martín un Convenio Urbanístico en el cual se regulan múltiples cuestiones respecto a la normativa y se permuta una cesión obligatoria de metros por aportes dinerarios supeditados a la materialización de determinados hitos administrativos dentro del proceso de re zonificación, de los cuales el primero (de \$ 20.000.000) fue abonado al Municipio a los diez días de la firma del Convenio.

Asimismo, el día 27 de junio de 2016 fue ingresado al Municipio el plano de subdivisión del predio, dando cumplimiento a otro hito relevante comprometido del Convenio Urbanístico.

El 28 de junio de 2017, Quality Invest S.A. firmó un acuerdo con EFESUL S.A. a fin de asumir como propias las obligaciones que este último contrajo oportunamente con la Municipalidad del Partido de General San Martín en el marco del Convenio Urbanístico mencionado con anterioridad. Dicho acuerdo, contempla una donación, la cual será abonada según el grado de avance de la obra que el Municipio desarrolle sobre el inmueble transferido inicialmente por EFESUL S.A..

Asimismo, durante el mes de julio de 2017 Quality Invest S.A. suscribió 2 adendas al Convenio Urbanístico mencionado, las cuales contemplan lo siguiente: 1) se presentará un nuevo plano de subdivisión del predio dentro de los 120 días de firmada la adenda y 2) el pago de la doceava cuota de las prestaciones dinerarias será reemplazada por la suma de \$ 71 millones pagaderos en 18 cuotas mensuales, iguales y consecutivas. A la fecha de los presentes estados financieros se cancelaron las doce primeras cuotas, y el plazo de presentación del plano de subdivisión ha sido puesto en espera por parte de la Municipalidad.

El 16 de Octubre de 2018 Quality suscribe la 3ra adenda al Convenio Urbanístico, la cual, contempla con relación a la cláusula primera de la segunda adenda, las partes acuerdan que la sociedad deberá abonar al Municipio en concepto de saldo por la ejecución, de la obra de ensanche y puesta en valor de la calle Rodríguez Peña, la cantidad de \$ 19.722.222,22 en concepto de capital y \$ 6.362.864,29 en concepto de actualización por aplicación del IPC hasta el 31 de diciembre de 2018, los que se pagarán por certificados de avance de obras.

Con fecha 27 de diciembre de 2018, Quality suscribe un contrato de comodato con la Municipalidad de San Martín, con relación a la franja a ceder para la realización del Metrobus, frente por Av. San Martín. Una vez registrado el plano de subdivisión Quality transferirá por escritura pública o documento similar dicha franja para Metrobus a la Municipalidad de San Martín.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

A la fecha de los presentes estados financieros se encuentran presentados ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la municipalidad de San Martín el plano de subdivisión y se encuentra el visado por parte del municipio. Con fecha 3 de octubre de 2019, el Sr. Intendente Municipal del Partido de General San Martín, en uso de sus atribuciones aprobó el encuadre dominial de uso a asignar presentado por la firma Quality Invest S.A., a través de la firma del Decreto 1587/19.

Obtenido el encuadre dominial por la Municipalidad de San Martín, a través del Decreto 1587/19, en febrero 2020 se avanzó en el proceso de aprobaciones a través de nuestro asesor del Estudio Geototal, presentando el plano de subdivisión, ante la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, en la cual, intervienen la Dirección de Catastro y Registro de la Propiedad.

El 19 de marzo 2020, el Estudio HCA Consultora, ingreso el pedido de pre-factibilidad hidráulica ante la Dirección Provincial de Hidráulica a través del expediente EX-2020 – 5690294, el cual, a la fecha de estos estados contables, se encuentra en revisión por el departamento de asuntos legales y jurídicos.

A la fecha de estos estados financieros, no se registraron novedades por las presentaciones, ante la Dirección de Catrasto y Dirección Provincial de Hidráulica.

La Rural S.A.

En relación al Predio, como es de público conocimiento, en el mes de diciembre de 2012 el Poder Ejecutivo Nacional emitió el Decreto 2552/12 que dispuso anular un decreto del año 1991 que había aprobado la venta del Predio a la Sociedad Rural Argentina (SRA) y revocar la compraventa celebrada. Con posterioridad, el 21 de marzo de 2012, el Poder Ejecutivo Nacional notificó a la SRA el decreto dictado indicándole además que debía reintegrar el inmueble al Estado Nacional en el plazo de 30 días corridos.

La SRA interpuso de inmediato ante la Justicia en lo Civil y Comercial Federal una medida cautelar en orden a suspender la ejecución del Decreto 2552/12, así como, todos los actos dictados en consecuencia, entre ellos la intimación de la AABE tendiente a entregar la posesión del predio. La medida cautelar solicitada fue concedida el 4 de enero de 2013 por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial Federal (CNACCF).

El 21 de agosto de 2013 la Corte Suprema de Justicia de la Nación rechazó el recurso de queja interpuesto por el Estado Nacional contra la medida cautelar oportunamente presentada por la SRA.

IRSA Propiedades Comerciales S.A. no ha sido formalmente notificada, ni es parte involucrada en las acciones judiciales iniciadas por la SRA.

Por las características que tendría el conflicto según lo trascendido públicamente, estimamos que en el supuesto caso que el Decreto 2552/12 fuera declarado inconstitucional, el citado decreto no tendrá efectos jurídicos en la Sociedad ni en la adquisición de la participación de IRSA Propiedades Comerciales S.A. en la Sociedad. Sin embargo, de suceder lo contrario, o sea la declaración judicial de nulidad del Decreto 2699/91, podría tener un impacto real sobre los activos adquiridos. En este supuesto la decisión judicial podría implicar la nulidad de la compraventa del Predio por la SRA y la nulidad de todos los actos realizados por la SRA con relación al Predio, incluyendo el derecho de uso que actualmente tiene la entidad en la que la Sociedad tiene a la fecha una participación accionaria, en forma indirecta, a través de vehículos.

El día 1° de junio de 2015 se resolvió en el expediente 4573/2012 SOCIEDAD RURAL ARGENTINA c/ ESTADO NACIONAL - PODER EJECUTIVO s/ACCION MERAMENTE DECLARATIVA, el levantamiento de la medida cautelar que suspende los efectos del Decreto 2552/12.

El día 2 de junio de 2015 la SRA presentó un escrito apelando la resolución antes mencionada y en igual fecha se concedió con efectos suspensivos el recurso de apelación interpuesto. Mientras se tramitó en la Cámara el recurso de apelación interpuesto por SRA, la resolución del juez de primera instancia que resolvió levantar la medida cautelar no tuvo efecto y quedó suspendida.

Con fecha 17 de septiembre de 2015 la Sala II de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial Federal revocó la resolución apelada y rechazó de este modo el pedido del Estado Nacional de levantar la medida cautelar y se declaró inaplicable al caso la ley 26.854 de medidas cautelares contra el Estado. En consecuencia, la medida cautelar dictada el 4 de enero de 2013 fue confirmada. El Estado Nacional interpuso un recurso extraordinario federal y con posterioridad un recurso de queja, ambos fueron desestimados, por ello, la medida cautelar se encuentra firme y vigente.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

El 11 de marzo de 2016 La Rural S.A. fue citada como tercero en el expediente anteriormente referido, habiendo contestado dicho traslado con fecha 6 de abril de 2016.

El 21 de abril de 2016 se presentó el Estado Nacional, solicita la anotación de litis como medida cautelar, opuso la excepción de incompetencia, planteó la improcedencia de la acción declarativa de certeza, en subsidio, procedió a contestar demanda. Asimismo, solicitó la suspensión del dictado de la sentencia hasta tanto se resuelva la causa penal y opuso a modo de reconvencción, la acción de lesividad a fin de que se declare la nulidad del decreto 2699/91, así como de todos aquellos actos dictados en consecuencia de dicho decreto.

Por auto del 29 de abril de 2016, se tuvo al Estado Nacional por presentado, opuesta la excepción planteada, contestada la demanda en subsidio e interpuesta la acción de lesividad, y ordenó correr traslado de los distintos planteos del Estado a la SRA.

En la misma oportunidad se admitió bajo responsabilidad del Estado Nacional la medida cautelar de anotación de litis solicitada respecto de los inmuebles individualizados en el proceso.

Con fecha 22 de noviembre de 2016, SRA contestó el traslado de la acción de lesividad planteada por el Estado Nacional, el cual se tuvo por contestado el 1º de diciembre.

El 21 de diciembre de 2016, el Estado Nacional, contestó por su parte la excepción de prescripción oportunamente opuesta. No obstante ello, se indicó que faltaba sustanciar la misma con La Rural S.A.

El 19 de junio de 2017, se sustanció el traslado de la excepción de incompetencia planteado por el Estado Nacional, el que fue contestado por La Rural SA en junio de 2017. En la misma oportunidad, SRA acusó caducidad de aquella excepción previa en los términos del artículo 310 C.P.C.C.N, que fue resuelta por auto del 14 de julio de 2017.

En dicha oportunidad se resolvió hacer lugar a la caducidad articulada por SRA respecto del incidente de excepción de incompetencia planteado por el Estado Nacional. Por lo tanto, el proceso quedó radicado en el fuero Civil y Comercial Federal.

El 28 de agosto de 2017 el Estado Nacional notificó el traslado del pedido de testado de ciertos apartados de la presentación de la SRA que contesta la reconvencción y se corrió traslado a la citada como tercero de la excepción de prescripción opuesta por la SRA en oportunidad de contestar la reconvencción. Ambas sustanciaciones fueron contestadas por SRA y La Rural SA el 4 de septiembre de 2017.

El 5 de octubre de 2017 el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N°2, requirió la remisión de las actuaciones en el marco de la causa: "Menem, Carlos Saúl y otro s/ inf. Art. 261, primer párrafo del CP". Por presentaciones de diciembre de 2017 y marzo de 2018, SRA solicitó al Tribunal Oral la devolución de las actuaciones a fin de proseguir su trámite. Al día de la fecha las actuaciones no han sido devueltas y están en poder del Tribunal Oral en lo Criminal N° 2.

El 27 de marzo de 2018 el Tribunal Oral resolvió condenar a distintos funcionarios de la Administración, entre ellos el ex Presidente Carlos S. Menem y el ex Ministro Domingo F. Cavallo, como partícipes necesarios del delito de peculado. Adicionalmente resolvió absolver a las autoridades de la Sociedad Rural Argentina imputadas y se decidió rechazar el pedido de restitución del inmueble solicitado por la AABE, dejando la decisión de esa cuestión en poder del Juzgado Civil y Comercial Federal interviniente. Los fundamentos de la decisión fueron publicados el 28 de mayo de 2018.

El 27 de febrero de 2020 se tuvieron por devueltas las actuaciones al Juzgado Civil y Comercial Federal y se ordenó notificar a las partes su devolución.

El 30 de julio de 2020 se notificaron la SRA y La Rural S.A. de la devolución de las actuaciones.

El 13 de agosto de 2020 se libró oficio al Tribunal Oral a fin de que remitiera la totalidad de la prueba al Juzgado Civil.

A continuación, se expone la información financiera resumida para los negocios conjuntos y asociadas que se considera significativos para el Grupo:

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Quality Invest S.A.

	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corrientes	Activos netos	% de participación	Interés en negocio conjunto	Llave de negocio y otros	Valor de libros
30.06.20	4.466	5.524.895	86.899	1.302.250	4.140.212	50%	2.101.179	31.074	2.101.179
30.06.19	25.410	4.922.191	118.785	1.152.626	3.676.190	50%	1.869.169	21.742	1.869.169

	Ingresos	Resultados integrales	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	Aumento (Disminución) neta de efectivo y equivalentes
30.06.20	18.024	369.586	(89.220)	-	89.220	-
30.06.19	35.542	(1.167.230)	(124.343)	(133)	124.472	(5)

TGLT S.A.

	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corrientes	Activos netos	% de participación	Interés en asociadas	Valor de libros
30.06.20	4.597.800	10.552.115	3.915.799	5.230.429	6.003.687	30,2%	3.944.342	2.059.346
30.06.19	6.384.260	9.771.505	10.293.965	7.916.148	(2.054.348)	-	-	-

	Ingresos	Resultados integrales	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	Disminución neta de efectivo y equivalentes
30.06.20	1.959.904	(383.096)	518.325	(405.704)	(585.402)	(472.781)
30.06.19	5.329.418	220.160	159.704	(999.180)	(637.271)	(1.476.747)

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

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria			Valor de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales		
	30.06.20	30.06.19	30.06.18	30.06.20	30.06.19	30.06.20	30.06.19	30.06.18
Neqocios conjuntos								
Quality Invest S.A.	50,00%	50,00%	50,00%	2.101.179	1.869.169	184.792	(583.899)	876.835
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	50,00%	50,00%	50,00%	262.684	310.612	(9.609)	(147.851)	94.524
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	50,00%	202.809	101.195	101.613	143.963	(43.463)
Asociadas								
TGLT SA. (5)(7)	30,20%	-	-	2.059.346	-	(115.759)	-	-
Tarshop S.A.	-	-	20,00%	-	-	-	2.667	(23.018)
Otras asociadas (3)(4)	-	-	-	10.241	15.066	(4.830)	7.167	(17.498)
Total participación en asociadas y negocios conjuntos				4.636.259	2.296.042	156.207	(577.953)	887.380

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 ejercicio	Patrimonio
Negocios conjuntos						
Quality Invest S.A.(2)	Argentina	Inmobiliaria	163.039.244	326.078	369.586	4.140.211
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (1)(2)	Argentina	Inmobiliaria	138.750	27.750	(21.465)	502.097
La Rural S.A. (2)	Argentina	Organización de eventos y otros	714.498	1.430	223.884	326.526
Asociadas						
TGLT S.A. (5)(6)	Argentina	Inmobiliaria	279.502.813	924.991	(311.273)	6.003.688

(1) Valor nominal por acción \$ 100.

(2) Corresponde al resultado por periodos de doce meses finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019.

(3) Representan otras asociadas individualmente no significativas.

(4) Incluye \$ 323, correspondiente al 30 de junio de 2019, por la participación de Avenida Compras expuestos en Provisiones. (Ver Nota 20)

(5) Ver Nota 4 a los presentes estados financieros.

(6) Corresponde al resultado por el periodo de 6 meses finalizado el 30 de junio de 2020.

(7) Comprende \$ (21.703) incluidos en otros resultados integrales

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019 fue la siguiente:

	30.06.20	30.06.19
Saldo al inicio del ejercicio	2.296.042	3.465.070
Ajuste de saldos iniciales (NIIF 9)	-	(41.178)
Participación en las ganancias, netas	177.910	(577.953)
Dividendos distribuidos	(38.319)	(445.412)
Otros resultados integrales	(21.703)	-
Venta de participación en asociadas (i)	-	(177.137)
Adquisición de participación en asociadas (i)(Nota 30)	2.175.110	-
Aportes irrevocables (Nota 30)	47.219	72.652
Saldo al cierre del ejercicio (4)	4.636.259	2.296.042

(i) Ver Nota 4.

9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión del Grupo se miden a su valor razonable. La siguiente tabla muestra la jerarquía de los valores razonables por categoría de las propiedades de inversión del Grupo y la evolución para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019.

	Centros comerciales	Oficinas y otras propiedades para alquiler	Reservas de tierra	Propiedades en desarrollo	Otros (*)	Total
Jerarquía de valor razonable	3	2	2	2	3	
Valor razonable al 30 de junio de 2018	88.601.809	21.409.968	5.329.346	4.805.091	371.112	120.517.326
Altas	339.779	92.637	492.933	1.537.322	27.720	2.490.391
Activación de costos financieros (Nota 28)	-	-	-	96.324	-	96.324
Costos iniciales de arrendamientos	4.059	11.598	-	-	-	15.657
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(4.241)	(8.480)	-	-	-	(12.721)
Transferencias	519.984	7.693.719	-	(8.210.643)	74.203	77.263
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(40.686.891)	(1.337.276)	2.341.558	2.980.359	(262.002)	(36.964.252)
Valor razonable al 30 de junio de 2019	48.774.499	27.862.166	8.163.837	1.208.453	211.033	86.219.988
Altas (iv)	497.928	7.760.651	1.952	732.116	1.152	8.993.799
Bajas (ii)	-	(1.165.015)	(389.084)	(182.712)	-	(1.736.811)
Transferencias (iii)	43.398	660.692	-	(127.500)	-	576.590
Activación de costos financieros (Nota 28)	-	-	-	385	-	385
Costos iniciales de arrendamientos	15.913	4.325	-	-	-	20.238
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(8.648)	(6.167)	-	-	-	(14.815)
Disminución por pérdida de control	-	-	(1.693.733)	-	-	(1.693.733)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(2.352.539)	23.145.520	4.186.006	284.027	(136.690)	25.126.324
Valor razonable al 30 de junio de 2020	46.970.551	58.262.172	10.268.978	1.914.769	75.495	117.491.965

(i) Al 30 de junio de 2020 y 2019 el cargo por amortización ha sido imputado dentro de la línea "Costos" por \$ 14.815 y \$ 12.721 respectivamente en el estado de resultados integrales (Nota 26).

(ii) Baja por permuta de la "Parcela 1" del Terreno Caballito Ferro incluida en Reserva de tierras y baja por venta de pisos del edificio "200 Della Paolera" incluida en Oficinas y otras propiedades para alquiler.(Ver Nota 4).

(iii) Incluye una transferencia de Astor Berutti en Centros comerciales y de los pisos 22 y 23 del Edificio Intercontinental en Oficinas y otras propiedades para alquiler. Esta última transferencia generó el superávit por revaluación (Ver Nota 17).

(iv) Incluye la incorporación del edificio Catalinas dentro de Oficinas y otras propiedades para alquiler.

(*) Corresponde al Estadio DirecTV Arena - OFC S.R.L. - Ogden Argentina S.A - Entrenamiento Universal S.A. - Unión Transitoria.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Procesos de valuación

El valor razonable de las propiedades de inversión del Grupo fue determinado a cada cierre de ejercicio por valuadores externos independientes que poseen una cualificación profesional reconocida y tienen experiencia en las ubicaciones y segmentos de las propiedades de inversión valuadas. Para todas las propiedades de inversión, su uso actual equivale al mejor y mayor uso.

El Grupo tiene un equipo que revisa las valuaciones realizadas por los tasadores independientes ("los equipos revisores"). Los equipos revisores: i) verifican todos los supuestos de valuación relevantes incorporados al informe de valuación del valuador independiente; ii) evalúan los movimientos de las valuaciones de las propiedades en comparación con el informe de valuación del ejercicio anterior; y iii) mantienen conversaciones con los tasadores independientes.

Los cambios en las valuaciones de los niveles 2 y 3, si los hay, se analizan en cada fecha de presentación de informes durante las discusiones de valuación entre los equipos revisores y el tasador independiente. El Directorio aprueba los criterios de valuación y los cálculos del valor razonable para su contabilización en los estados financieros.

Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del Valor Razonable de las Propiedades de Inversión:

El Grupo ha definido las técnicas de valuación de acuerdo a las características de cada propiedad y el tipo de mercado en el cual se encuentran estos activos, a efectos de maximizar la utilización de información observable disponible para la determinación del valor razonable.

Para los Centros Comerciales no se cuenta con un mercado líquido de compra venta de propiedades con estas características que se pueda tomar como referencia de valor. Asimismo, los Centros Comerciales, al tratarse de un negocio denominado en pesos, se encuentran altamente relacionados con la evolución de variables macroeconómicas de Argentina, el poder de compra de los individuos, el ciclo económico de crecimiento del Producto Bruto Interno ("PBI"), la evolución de la inflación, entre otros. En consecuencia, la metodología adoptada por el Grupo para la valuación de los Centros Comerciales es la de flujo de fondos proyectados descontados ("DCF"), que permite recoger la volatilidad de la economía argentina y su correlación con los flujos de ingresos de los Centros Comerciales y el riesgo inherente de la macroeconomía argentina. La metodología DCF contempla el uso de ciertos supuestos de valuación no observables, los cuales son determinados en forma confiable en función a la información y fuentes internas disponibles a la fecha de cada medición. Estos supuestos incluyen principalmente los siguientes:

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en las actuales ubicaciones, tipo y calidad de las propiedades, respaldados por los contratos de alquiler que la Compañía tiene firmados con sus locatarios. Debido a que los ingresos de la Compañía surgen del mayor valor entre un Valor Fijo Mínimo Asegurado ("VMA") y un porcentaje de las ventas de los locatarios en cada Centro Comercial, se consideraron estimaciones de la evolución del PBI y de la Inflación de la economía Argentina proporcionada por consultores externos para estimar la evolución de las ventas de los locatarios, las cuales presentan alta correlación con estas variables macroeconómicas. Dichas proyecciones macroeconómicas fueron contrastadas con las proyecciones que elabora el Fondo Monetario Internacional ("FMI"), la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico ("OCDE") y con el Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), que consiste en una encuesta elaborada por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA") dirigida a analistas especializados locales y extranjeros con el fin de permitir un seguimiento sistemático de los principales pronósticos macroeconómicos de corto y mediano plazo sobre la evolución de la economía Argentina.
- Se consideró que los ingresos provenientes de todos los Centros Comerciales crecen con la misma elasticidad en relación a la evolución del PBI y la Inflación proyectada. Las características y riesgos específicos de cada Centro Comercial son recogidos a través del uso del Margen de Ebitda promedio histórico de cada uno de ellos.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en los Centros Comerciales.
- Valor terminal: se consideró una perpetuidad calculada a partir del flujo del último año de vida útil.
- El flujo de fondos para las concesiones se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.
- Dado el contexto inflacionario prevaleciente y la volatilidad de ciertas variables macroeconómicas, no se encuentra disponible una tasa de interés de referencia en pesos a largo plazo para descontar los flujos de fondos proyectados de los centros comerciales. En consecuencia, se procedió a dolarizar los flujos de fondos proyectados a través de la curva de tipo de cambio futuro ARS/USD proporcionada por un consultor externo, las cuales son contrastadas para evaluar su razonabilidad con las de FMI, OCDE, REM y con el Mercado de Futuros on-shore de Tipo de Cambio (ROFEX). Finalmente, se descontaron los flujos dolarizados con una tasa de largo plazo en dólares, la tasa de costo de capital promedio ponderado ("WACC") para cada fecha de valuación.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

- La estimación de la tasa de descuento WACC fue determinada de acuerdo a los siguientes componentes:
 - a) tasa libre de riesgo estadounidense;
 - b) beta de la industria, considerándose compañías comparables de Estados Unidos, Brasil, Chile y México, a fin de contemplar el Riesgo de Mercado sobre la tasa libre de riesgo;
 - c) riesgo país argentino considerando el Índice EMBI+; y
 - d) costo de deuda y la estructura de capital, considerando que se determinó como referencia información disponible en el mercado corporativo de Argentina ("blue chips"), dado que los bonos soberanos poseen una historia de defaults. En consecuencia, y debido a que IRSA Propiedades Comerciales, en función a su representatividad y participación de mercado representa la entidad más relevante del sector, hemos tomado sus indicadores para la determinación de la tasa de descuento.

Para oficinas y otras propiedades para alquiler y reservas de tierra, la valuación se determinó utilizando transacciones de activos comparables de mercado, puesto que el mercado de oficinas y reservas de tierras en Argentina es líquido y cuenta con transacciones de mercado que pueden ser tomadas como referencia. Estos valores se ajustan a las diferencias en atributos claves como la ubicación, el tamaño de la propiedad y la calidad de los accesorios interiores. La contribución más significativa a este enfoque de comparables de mercado es el precio por metro cuadrado que deriva de la oferta y la demanda vigente en el mercado a cada fecha de valuación.

A partir del mes de septiembre de 2019, el mercado inmobiliario comenzó a experimentar ciertos cambios en su operación producto de la implementación de regulaciones sobre el mercado de cambios. En términos generales, la medida implementada el 1 de septiembre de 2019 por el BCRA, establece que los exportadores de bienes y servicios deben liquidar sus ingresos de divisas en el mercado local como máximo 5 días después del cobro. Asimismo, se establece que las personas jurídicas residentes podrán comprar divisas para la importación o pago de deudas a su vencimiento, pero necesitarán conformidad del Banco Central de la República Argentina para; comprar divisas para la formación de activos externos, pre cancelación de deudas, girar al exterior utilidades y dividendos y realizar transferencias al exterior. Adicionalmente, restringen el acceso de compra de dólares para las personas humanas. Posteriormente, el BCRA estableció un control más estricto, limitando aún más el acceso al mercado de cambios (ver nota 35 a los estados contables consolidados).

Actualmente se observa que las transacciones de compra-venta de edificios de oficinas pueden ser liquidadas en pesos (usando un tipo de cambio implícito mayor que el oficial) o en dólares. Consecuentemente, el escenario más probable es que cualquier venta de edificios de oficinas/reservas se liquide en pesos a un tipo de cambio implícito más alto que el oficial, lo que se ve reflejado en las operaciones que ha realizado el Grupo con anterioridad y posterioridad al cierre de los presentes estados contables. (Ver nota 4 y nota 36 a los presentes estados financieros consolidados). Por lo tanto, el Grupo ha valuado sus edificios de oficinas y reservas de tierra en pesos al cierre del ejercicio considerando la situación antes descrita, lo que resulta en una ganancia respecto a los valores registrados previamente.

En ciertas situaciones resulta complejo determinar con fiabilidad el valor razonable de las propiedades en desarrollo. Con el fin de evaluar si el valor razonable de una propiedad en desarrollo se puede determinar de manera fiable, la gerencia considera los siguientes factores, entre otros:

- Las disposiciones del contrato de construcción.
- La etapa de terminación.
- Si el proyecto / propiedad es estándar (típico para el mercado) o no estándar.
- El nivel de fiabilidad de las entradas de efectivo después de la finalización.
- El riesgo de desarrollo específico de la propiedad.
- Experiencia previa con construcciones similares.
- Estado de los permisos de construcción.

No hubo cambios en las técnicas de valoración durante el año.

Las siguientes tablas presentan información sobre las mediciones del valor razonable de la propiedad de inversión usando supuestos no observables significativos (Nivel 3):

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

30 de junio 2020

Tipo de propiedad	Técnica de valuación	Tasa de descuento	Tasa de crecimiento
Centros comerciales	Flujo de fondos descontado	12,18%	2,3%

Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio AR\$/US\$ con una tendencia alcista, que parte de \$86,21 para el ejercicio 2021, arribando a \$243,89. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 21,1% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 47,9% y se estabiliza en 23.2% al cabo de 5 años.

30 de junio 2019

Tipo de propiedad	Técnica de valuación	Tasa de descuento	Tasa de crecimiento
Centros comerciales	Flujo de fondos descontado	12,10%	3%

Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio AR\$/US\$ con una tendencia alcista, que parte de \$48,47 para el ejercicio 2020, arribando a \$72,16. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,7% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 44,5% y se estabiliza en 8% al cabo de 5 años.

Sensibilidad de supuestos no observables (Centros Comerciales) en millones de pesos:

	Tasa de descuento + 1%	Tasa de descuento -1%	Tasa de crecimiento + 1 %	Tasa de crecimiento - 1 %	Inflación + 10% (1)	Inflación - 10% (2)	Tasa Devaluación + 10% (3)	Tasa Devaluación - 10% (4)
2020	(4.252)	5.207	2.027	(1.655)	8.852	(7.282)	(4.115)	5.030
2019	(3.266)	4.073	1.536	(1.232)	2.860	(2.618)	(3.035)	3.709

- (1) Asume una tasa de inflación 10% mayor para cada período, respecto a las tasas proyectadas.
 (2) Asume una tasa de inflación 10% menor para cada período, respecto a las tasas proyectadas.
 (3) Asume un tipo de cambio 10% mayor para cada período, respecto a los niveles proyectados.
 (4) Asume un tipo de cambio 10% menor para cada período, respecto a los niveles proyectados.

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

	30.06.20	30.06.19	30.06.18
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 25)	8.255.456	10.802.312	10.922.095
Expensas y fondo de promoción colectivo (Nota 25)	3.109.382	3.709.732	4.389.642
Costos por alquileres y servicios (Nota 26)	3.975.514	4.826.611	5.351.754
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión no realizado	24.460.451	(36.964.252)	13.560.751
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado (i)(ii)	1.133.425	-	23.016

- (i) Al 30 de junio de 2020 comprende \$3.844.- y \$359.939.- por la prestación dineraria y no dineraria, respectivamente, correspondiente a la permuta del terreno Caballito Ferro, \$573.006 por la venta de los pisos 10 y 11 del edificio de oficinas "200 Della Paolera", y \$196.636 por la desconsolidación del terreno de la Maltería S.A.. Al 30 de junio de 2018 \$23.016 corresponden a la venta del piso 2 del Edificio Intercontinental.
 (ii) Al 30 de junio de 2020 corresponden \$ 665.873 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio (\$ 92.867 por el terreno Caballito Ferro y 573.006 por el edificio "200 Della Paolera") y \$ 467.552 por el resultado realizado en ejercicios anteriores (270.916 atribuibles al terreno Caballito Ferro y \$196.636 a la desconsolidación de La Maltería S.A.). Al 30 de junio de 2018 corresponden \$ 7.088 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio y \$ 15.928 por el resultado realizado en ejercicios anteriores.

Ciertas propiedades de inversión del Grupo fueron hipotecadas o gravadas para garantizar algunos de los préstamos del Grupo y otros pasivos. El valor contable de esas propiedades al 30 de junio de 2020 y 2019 es el siguiente:

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

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

10. Propiedades, planta y equipo

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

	Otros edificios e instalaciones	Muebles y útiles	Maquinarias y equipos	Rodados	Otros	Total
Saldos al 30 de junio de 2018						
Costos	466.951	221.800	1.391.729	19.567	832	2.100.879
Depreciación acumulada	(229.947)	(169.558)	(1.235.874)	(15.777)	-	(1.651.156)
Valor residual al 30 de junio de 2018	237.004	52.242	155.855	3.790	832	449.723
Altas	-	49.898	45.917	-	-	95.815
Bajas	-	(584)	(1.240)	-	-	(1.824)
Transferencias	-	1.784	18.483	-	-	20.267
Depreciación (i)	(17.061)	(12.421)	(57.086)	(3.065)	-	(89.633)
Resultado por revaluación	-	454	130	-	-	584
Saldos al 30 de junio de 2019	219.943	91.373	162.059	725	832	474.932
Costos	466.951	273.352	1.455.019	19.567	832	2.215.721
Depreciación acumulada	(247.008)	(181.979)	(1.292.960)	(18.842)	-	(1.740.789)
Valor residual al 30 de junio de 2019	219.943	91.373	162.059	725	832	474.932
Altas	92.030	18.766	48.413	-	-	159.209
Bajas	-	(2.122)	(4.964)	-	-	(7.086)
Transferencias	(168.578)	-	(14.244)	-	-	(182.822)
Depreciación (i)	(15.191)	(14.790)	(60.362)	(561)	-	(90.904)
Resultado por revaluación	-	(136)	(583)	-	-	(719)
Saldos al 30 de junio de 2020	128.204	93.091	130.319	164	832	352.610
Costos	390.403	289.860	1.483.641	19.567	832	2.184.303
Depreciación acumulada	(262.199)	(196.769)	(1.353.322)	(19.403)	-	(1.831.693)
Valor residual al 30 de junio de 2020	128.204	93.091	130.319	164	832	352.610

(i) Al 30 de junio de 2020 y 2019 el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 74.999 y \$71.595, en "Gastos generales y de administración" por \$ 15.854 y \$17.388 y en "Gastos de comercialización" por \$ 51 y \$650 en el estado de resultados integrales (Nota 26).

Al 30 de junio de 2020 y 2019 no existen obras en curso incluidas en este rubro, ni se realizaron activaciones de costos financieros. Ninguna partida de propiedades, planta y equipo ha sido hipotecada para garantizar algunos de los préstamos del Grupo.

11. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades sin desarrollar	Total
Al 30 de junio de 2018	2.477	303.818	306.295
Altas	-	15.977	15.977
Bajas (i)	(1.255)	-	(1.255)
Transferencias	1.156	(97.529)	(96.373)
Desvalorización (Nota 27)	-	(45.804)	(45.804)
Al 30 de junio de 2019	2.378	176.462	178.840
Altas	-	15.263	15.263
Bajas (i)	(68)	(18.937)	(19.005)
Transferencias	13.536	-	13.536
Al 30 de junio de 2020	15.846	172.788	188.634

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Descripción	30.06.20	30.06.19	Fecha de adquisición
Propiedades sin desarrollar:			
Espacio aéreo Coto	34.386	52.926	sep-97
Terreno Córdoba	58.749	43.883	may-15
Proyecto Residencial Neuquén	79.655	79.655	may-06
Total propiedades sin desarrollar	172.790	176.464	
Propiedades terminadas:			
Condominios II	2.308	2.376	nov-13
Cocheras berutti	13.536	-	feb-20
Total propiedades terminadas	15.844	2.376	
Total de propiedades para la venta	188.634	178.840	
No corriente	181.866	177.254	
Corriente	6.768	1.586	
Total	188.634	178.840	

(i) Al 30 de junio de 2020 y 2019, el costo de venta de propiedades se incluye dentro de "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 26)

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

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

12. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Llave de negocio	Software	Derechos a recibir unidades (Permutas) (ii)	Otros	Total
Saldos al 30 de junio de 2018					
Costos	274.544	234.798	129.395	335.739	974.476
Amortización acumulada	-	(68.206)	-	(234.729)	(302.935)
Valor residual al 30 de junio de 2018	274.544	166.592	129.395	101.010	671.541
Altas	-	185.115	760	-	185.875
Transferencias	-	-	(1.156)	-	(1.156)
Desvalorización (iii)	(184.393)	-	-	-	(184.393)
Amortizaciones (i)	-	(75.219)	-	(16.702)	(91.921)
Saldos al 30 de junio de 2019	90.151	276.488	128.999	84.308	579.946
Costos	90.151	419.913	128.999	335.739	974.802
Amortización acumulada	-	(143.425)	-	(251.431)	(394.856)
Valor residual al 30 de junio de 2019	90.151	276.488	128.999	84.308	579.946
Altas	-	20.743	631.845	-	652.588
Bajas	-	(4.649)	-	-	(4.649)
Transferencias	-	-	(64.045)	-	(64.045)
Amortizaciones (i)	-	(141.335)	-	(4.772)	(146.107)
Saldos al 30 de junio de 2020	90.151	151.247	696.799	79.536	1.017.733
Costos	90.151	436.007	696.799	335.739	1.558.696
Amortización acumulada	-	(284.760)	-	(256.203)	(540.963)
Valor residual al 30 de junio de 2020	90.151	151.247	696.799	79.536	1.017.733

(i) Al 30 de junio de 2020 y 2019 el cargo por amortización ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 65.020 y \$ 38.272, respectivamente, en "Gastos generales y de administración" por \$ 79.951 y \$ 52.487, respectivamente y en "Gastos de comercialización" por \$ 1.136 y \$ 1.162, respectivamente, en el estado de resultados integrales (Nota 26).

(ii) Corresponde a créditos en especie que representan el derecho a recibir departamentos en el futuro mediante permuta (Nota 33).

(iii) Corresponde a la baja de llave de La Arena S.A..

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

13. Derecho de uso de activos

La composición de los derechos de uso de activos del Grupo al 30 de junio de 2020 es la siguiente:

	<u>30.06.20</u>
Centro de convenciones	146.228
DirectTV Arena	409.901
Maquinarias y equipos	12.617
Centros Comerciales	7.600
Total derechos de uso	<u>576.346</u>
No corriente	<u>576.346</u>
Total	<u>576.346</u>

Los cargos a resultado relacionados a derechos de uso fueron los siguientes:

	<u>30.06.20</u>
Centro de convenciones	(11.938)
DirectTV Arena	(19.065)
Maquinarias y equipos	(8.737)
Centros comerciales	(436)
Total amortizaciones (i)	<u>(40.176)</u>

(i) Al 30 de junio de 2020 el cargo por amortización ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 34.746 y en "Gastos generales y de administración" por \$ 5.430 (Nota 26).

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

	<u>30.06.20</u>
Saldo al inicio	<u>-</u>
Alta (ii)	458.357
Traslado	158.165
Amortizaciones	(40.176)
Saldo al cierre	<u>576.346</u>

(ii) Ver Nota 2.2

A continuación se informa la tasa de descuento promedio y el plazo del pasivo por arrendamiento reconocido al 30 de junio de 2020:

<u>Tasa de descuento</u>	<u>Vencimiento</u>
10,61%	1/12/2033
10,61%	1/12/2041

14. 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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
		30 de junio de 2020				
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables) (Nota 15)	8.049.234	-	-	8.049.234	1.542.514	9.591.748
Inversiones en activos financieros:						
- Inversiones en acciones de compañías públicas	-	210.757	-	210.757	-	210.757
- Fondos de inversión	-	61.697	809.688	871.385	-	871.385
- Bonos	-	5.186.235	-	5.186.235	-	5.186.235
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	6.436	6.436	-	6.436
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	2.782.946	-	-	2.782.946	-	2.782.946
- Inversiones a corto plazo	63.999	1.779.664	-	1.843.663	-	1.843.663
Total	10.896.179	7.238.353	816.124	18.950.656	1.542.514	20.493.170

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 2					
		30 de junio de 2020					
Pasivos según el estado de situación financiera							
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	1.202.599	-	-	1.202.599	3.596.984	4.799.583	
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	21.320	21.320	-	21.320	
- Swap de tasa de interés (ii)	-	-	94.970	94.970	-	94.970	
Préstamos (Nota 19)	39.079.556	-	-	39.079.556	-	39.079.556	
Total	40.282.155	116.290	116.290	40.398.445	3.596.984	43.995.429	

Los activos y pasivos financieros del Grupo al 30 de junio de 2019 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	Nivel 3			
		30 de junio de 2019					
Activos según el estado de situación financiera							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables) (Nota 15)	3.634.828	-	-	-	3.634.828	7.184.117	10.818.945
Inversiones en activos financieros:							
- Inversiones en acciones de compañías públicas	-	559.079	-	-	559.079	-	559.079
- Fondos de inversión	-	2.076.080	623.258	-	2.699.338	-	2.699.338
- Bonos	-	5.098.116	-	965.942	6.064.058	-	6.064.058
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	8.022	-	8.022	-	8.022
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	4.339.395	-	-	-	4.339.395	-	4.339.395
- Inversiones a corto plazo	-	1.661.919	-	-	1.661.919	-	1.661.919
Total	7.974.223	9.395.194	631.280	965.942	18.966.639	7.184.117	26.150.756

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 2					
		30 de junio de 2019					
Pasivos según el estado de situación financiera							
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	1.373.077	-	-	-	1.373.077	3.449.628	4.822.705
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	573	-	573	-	573
- Swap de tasa de interés (ii)	-	-	38.525	-	38.525	-	38.525
Préstamos (excluyendo pasivos por arrendamientos financieros) (Nota 19)	33.609.501	-	-	-	33.609.501	-	33.609.501
Total	34.982.578	39.098	39.098	35.021.676	3.449.628	38.471.304	

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

(ii) El vencimiento opera el 16 de febrero de 2023 y está asociado al préstamo obtenido a través de su subsidiaria Panamericac Mall S.A con la finalidad de solventar la obra que se encuentra realizando en el Polo Dot (Nota 19).

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Al 30 de junio de 2019 los pasivos financieros contabilizados a costo amortizado también incluyen pasivos de arrendamientos financieros en los cuales el Grupo 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". Por lo tanto, los arrendamientos financieros han sido presentados por separado.

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

	30.06.20			30.06.19		
	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados
Activos financieros						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables)	8.486.586	(437.352)	8.049.234	3.817.935	(183.107)	3.634.828
Pasivos financieros						
Deudas comerciales y otras deudas	(1.639.951)	437.352	(1.202.599)	(1.556.182)	183.105	(1.373.077)

Los resultados generados por instrumentos financieros se encuentran incluidos dentro de "Resultados financieros, netos" (Nota 28) y "Otros resultados operativos, netos" (Nota 27) en el estado de resultados integrales y pueden ser imputados a las siguientes categorías:

	Activos / (pasivos) financieros a costo amortizado	Activos / (pasivos) financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2020			
Intereses ganados	769.116	-	769.116
Intereses perdidos	(3.271.208)	-	(3.271.208)
Diferencias de cambio, neta	(4.669.704)	-	(4.669.704)
Otros costos financieros	(222.039)	-	(222.039)
Resultado por recompra de obligaciones	92.782	-	92.782
Ganancia por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	124.101	124.101
Intereses generados por créditos operativos	60.792	-	60.792
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	(176.862)	(176.862)
Resultado neto	(7.240.261)	(52.761)	(7.293.022)

	Activos / (pasivos) financieros a costo amortizado	Activos / (pasivos) financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2019			
Intereses ganados	117.826	-	117.826
Dividendos ganados	-	-	-
Intereses perdidos	(2.928.593)	-	(2.928.593)
Diferencias de cambio, neta	84.278	-	84.278
Otros costos financieros	(263.328)	-	(263.328)
Resultado por recompra de obligaciones	6.517	-	6.517
Ganancia por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	1.034.711	1.034.711
Intereses generados por créditos operativos	78.176	-	78.176
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	556.592	556.592
Resultado neto	(2.905.124)	1.591.303	(1.313.821)

	Activos / (pasivos) financieros a costo amortizado	Activos / (pasivos) financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2018			
Intereses ganados	408.998	-	408.998
Dividendos ganados	82.837	-	82.837
Intereses perdidos	(2.140.484)	-	(2.140.484)
Diferencias de cambio, neta	(8.319.791)	-	(8.319.791)
Otros costos financieros	(277.736)	-	(277.736)
Resultado por recompra de obligaciones	-	-	-
Pérdida por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	1.731.404	1.731.404
Intereses generados por créditos operativos	10.846	-	10.846
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	550.573	550.573
Resultado neto	(10.235.330)	2.281.977	(7.953.353)

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Determinación del valor razonable

La NIIF 9 define el valor razonable de los instrumentos financieros como el monto por el cual un activo puede ser intercambiado o un pasivo puede ser cancelado, entre partes independientes, debidamente informadas y con intención de realizar la transacción. Todos los instrumentos financieros reconocidos al valor razonable son asignados a uno de los niveles de jerarquía de valuación de la NIIF 7. Esta jerarquía de valuación comprende tres niveles.

En el caso del nivel 1, la valuación se basa en precios de cotización en mercados activos para idénticos activos o pasivos que el Grupo pueda tomar como referencia a la fecha de cierre del ejercicio. Un mercado se considera activo si las transacciones se llevan a cabo con cierta frecuencia y se dispone de suficiente información de precios en forma permanente. Debido a que un precio cotizado en un mercado activo es el indicador más confiable del valor razonable, este debe ser utilizado siempre, si estuviere disponible.

Los instrumentos financieros que el Grupo tiene asignados a este nivel comprenden principalmente, inversiones en acciones, fondos comunes de inversión, títulos y obligaciones negociables para los cuales están disponibles los precios de cotización en mercados activos. En el caso de acciones, el Grupo asigna a este nivel cuando está disponible el precio de mercado o los precios son provistos por una cotización de precios en función de transacciones reales de mercado.

En el caso del nivel 2, el valor razonable se determina utilizando métodos de valuación basados en información observable en el mercado de forma directa e indirecta. Los instrumentos financieros que el Grupo ha asignado a este nivel comprenden contratos de futuro en moneda extranjera y swap de tasas.

En el caso del nivel 3, el Grupo utiliza técnicas de valuación que no están basadas en información observable en el mercado. Esto solo es permitido en la medida que no haya disponible información de mercado. Los datos incorporados reflejan las estimaciones que tendría en cuenta cualquier participante del mercado para fijar los precios. El Grupo utiliza la mejor información disponible, inclusive datos internos.

Cuando no haya precios con cotización disponible en un mercado activo, los valores razonables se basan en métodos de valuación reconocidos. El Grupo utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de nivel 2 y 3, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla:

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 Curva de diferencia en tipo de cambio.;	Nivel 2	-
Swaps de tasa de interés	Flujo de fondos descontados	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	-
Obligaciones negociables TGLT	Black-Scholes - Precio teórico	Precio del subyacente (Precio de mercado), volatilidad de la acción (histórica) y tasa de interés de mercado	Nivel 3	Precio del subyacente 10 a 13, Volatilidad de la acción 55% a 75%, Tasa de interés de mercado 8% a 9%

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

15. Créditos por ventas y otros créditos

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

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Deudores por alquileres y servicios	1.165.823	1.404.710
Cheques de pago diferido	301.234	884.663
Aplanamiento de contratos escalonados	657.302	762.145
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y ventas	402.353	324.892
Deudores por ventas de propiedades	16.263	43.020
Deudores por financiación al consumo	16.441	23.498
Menos: Previsión para deudores incobrables	(618.273)	(382.220)
Total créditos por ventas	<u>1.941.143</u>	<u>3.060.708</u>
Préstamos otorgados	1.056.340	68.582
Adelanto a proveedores	509.590	603.604
Otros (*)	221.065	209.407
Gastos pagados por adelantado	220.155	233.975
Créditos fiscales	155.467	174.918
Gastos a recuperar	41.141	19.883
Depósitos en garantía realizados	1.970	1.835
Menos: Previsión para deudores incobrables	(165)	(236)
Total otros créditos	<u>2.205.563</u>	<u>1.311.968</u>
Partes relacionadas (Nota 30)	4.826.604	6.063.813
Total créditos por ventas y otros créditos	<u>8.973.310</u>	<u>10.436.489</u>
No corriente	5.093.549	696.656
Corriente	3.879.761	9.739.833
Total	<u>8.973.310</u>	<u>10.436.489</u>

(*) Incluye \$ 181.744 y \$ 183.675 al 30 de junio de 2020 y 2019 respectivamente, por asunción de deuda con la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE). (Nota 19)

Al 30 de junio de 2020 y 2019 todos los créditos no corrientes vencen en un plazo máximo de 4 años a partir de la fecha de cierre del ejercicio.

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

Los créditos por ventas son generalmente presentados en el estado de situación financiera netos de las provisiones para deudores incobrables. Las políticas y procedimientos de desvalorización por tipo de créditos se analizan en detalle en la Nota 2.15.

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

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Saldo al inicio del ejercicio	<u>382.456</u>	<u>447.096</u>
Altas	324.219	160.838
Recuperos	(19.705)	(52.140)
Utilizaciones	(2.533)	(8.208)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(65.999)	(165.130)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>618.438</u>	<u>382.456</u>

Las altas y recuperos de la previsión para deudores incobrables se ha incluido en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados (Nota 26). Los montos cargados a provisiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recupero.

Los créditos por ventas del Grupo comprenden: alquileres de centros comerciales y servicios, alquileres de oficinas y servicios, financiación al consumo y venta de propiedades. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de cierre del ejercicio es el valor contable de cada clase de crédito (Nota 5).

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

Clases de crédito	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses	A vencer	Provisionados	Total
Deudores por alquileres y servicios de centros comerciales	213.749	53.539	74.483	1.549.129	601.832	2.492.732
Deudores por alquileres de oficinas y servicios	2.600	-	80	31.300	-	33.980
Deudores por financiación al consumo	-	-	-	-	16.441	16.441
Deudores por venta de propiedades	5.421	5.421	5.421	-	-	16.263
Total al 30 de junio de 2020	221.770	58.960	79.984	1.580.429	618.273	2.559.416
Deudores por alquileres y servicios de centros comerciales	182.028	59.050	57.101	2.655.087	358.722	3.311.988
Deudores por alquileres de oficinas y servicios	1.731	-	1.831	60.860	-	64.422
Deudores por financiación al consumo	-	-	-	-	23.498	23.498
Deudores por venta de propiedades	14.342	14.339	14.339	-	-	43.020
Total al 30 de junio de 2019	198.101	73.389	73.271	2.715.947	382.220	3.442.928

Arrendamientos y servicios a cobrar de las propiedades de inversión:

Los créditos por ventas relacionados con alquileres y servicios de los centros comerciales y oficinas representan el 98,8% y 98,1% del total de los créditos por ventas del Grupo al 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente. El Grupo tiene una amplia base de clientes y no depende de ninguno en particular. Los alquileres y servicios a cobrar no vencidos ni provisionados se relacionan con una amplia y diversa cantidad de clientes para los que no existe una calificación crediticia externa disponible. La mayoría de estos clientes poseen una antigüedad mínima de seis meses. Los nuevos clientes con menos de seis meses de antigüedad son regularmente monitoreados. Al cierre del presente ejercicio, el Grupo no ha tenido problemas crediticios con estos nuevos clientes.

Al 30 de junio de 2020 y 2019, el Grupo registró resultados netos por desvalorización de créditos por alquileres y servicios por \$ 311.571 y \$ 121.756, respectivamente.

Créditos por financiación al consumo:

Los créditos por ventas relacionados con actividades residuales de financiación al consumo del Grupo representan solamente el 0,6% y 0,7% del total de los créditos por ventas del Grupo al 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente.

Al 30 de junio de 2020 y 2019, el Grupo ha registrado un resultado neto por desvalorización de créditos por financiación al consumo por (\$7.057) y (\$13.058), respectivamente.

La estimación de riesgo crediticio es compleja y requiere del uso de modelos de calificación y puntuación, claves para la medición de los riesgos de incumplimiento. En la medición de riesgos de crédito de los consumos por tarjeta de crédito y adelantos en efectivo, la Sociedad considera dos componentes: (i) la probabilidad de incumplimiento por cliente o contraparte, y (ii) la tasa de recuperación probable de las obligaciones en mora. Los modelos se revisan con regularidad para vigilar su eficacia en relación con el desempeño real y en caso de ser necesario, para optimizarlo.

Créditos por ventas de propiedades:

Los créditos por ventas relacionados con la venta de propiedades representan el 0,6% y 1,2% del total de los créditos por ventas del Grupo al 30 de junio de 2020 y 2019. Estos créditos, por lo general, se cobran a su vencimiento y están garantizados con hipotecas sobre las propiedades, por lo que el riesgo crediticio de los montos pendientes de cobro se considera bajo.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

16. 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 ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018:

	Nota	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Ganancia/ (Pérdida) del ejercicio		18.153.260	(25.922.964)	20.348.486
<i>Ajustes:</i>				
Impuesto a las ganancias	21	5.373.999	(6.138.041)	(6.534.323)
Amortizaciones y depreciaciones	26	292.002	194.275	168.684
Desvalorización de propiedades para la venta	27	-	45.804	-
Desvalorización de llaves	27	-	184.393	-
Resultado por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos		-	171.689	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	(25.126.324)	36.964.252	(13.567.839)
Resultado por venta de propiedades para la venta		(254.511)	(22.839)	(216.248)
Baja por fin de cesación		7.086	1.045	16.916
Aplanamiento de alquileres escalonados	25	(162.635)	(379.515)	(90.262)
Honorarios a directores	30	126.417	189.859	149.254
Resultados financieros, netos		6.915.458	864.848	8.027.131
Provisiones y previsiones		356.812	173.896	244.245
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8	(177.910)	577.953	(887.380)
Derecho a recibir unidades debido a mora por incumplimiento		-	-	(18.057)
Cambio en activos y pasivos operativos				
Disminución/ (Aumento) en inventarios		2.485	14.185	(6.422)
Disminución/ (Aumento) en créditos por ventas y otros créditos		1.015.767	355.265	(549.697)
(Disminución)/ Aumento en deudas comerciales y otras deudas		(1.291.692)	(1.265.333)	1.173.129
(Disminución)/ Aumento en remuneraciones y cargas sociales		(125.520)	(99.046)	61.067
Disminución de provisiones	20	(50.964)	(75.223)	(113.156)
(Aumento)/ Disminución de propiedades para la venta		(15.263)	7.103	252.639
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		5.038.467	5.841.606	8.458.167
		<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Operaciones que no afectan efectivo				
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades para la venta		13.536	1.156	40.597
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de propiedades de inversión		-	97.529	-
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de préstamos		385	96.324	37.293
Aumento de propiedad, planta y equipo a través de un aumento de préstamos		-	6.407	20.045
Aumento de propiedad, planta y equipo a través de una disminución de propiedades de inversión		-	20.267	17.578
Aumento de créditos por ventas y otros créditos a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos (dividendos)		-	430.458	15.932
Disminución de créditos por ventas y otros créditos a través de un aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos		-	8.385	8.474
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos (dividendos)		-	8.407	8.817
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos, a través de una disminución de patrimonio neto		-	41.178	-
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas		-	-	85.126
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas		1.153.243	-	295.497
Aumento de inversiones en negocios conjuntos a través de una disminución de provisiones		-	-	352
Disminución de propiedades de inversión, a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas		-	-	3.479
Aumento de créditos por ventas y otros créditos a través de un incremento de préstamos		-	-	156
Diferencia de conversión en asociadas		21.703	-	-
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de activos intangibles		246.929	-	-
Aumento de propiedades de inversión a través una disminución de propiedades, planta y equipo		168.265	-	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de activos intangibles		371.470	-	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos		703.113	-	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de préstamos (dividendos)		54.921	-	-
Aumento de derechos de uso a través de una disminución de propiedades, planta y equipo		21.355	-	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos (dividendos)		28.518	-	-
Aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de inversiones en activos financieros		854.309	-	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento en deudas comerciales y otras deudas		709	-	-
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas		4.649	-	-
Aumento de propiedades de inversión a través una disminución de créditos por ventas y otros créditos		5.409.479	-	-
Aumento de propiedades de inversión a través un aumento del patrimonio neto		273.460	-	-
Aumento de propiedades de inversión a través un aumento de créditos y deudas fiscales		91.154	-	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de propiedades de inversión		1.188.284	-	-
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de activos intangibles		50.509	-	-
Aumento de pasivos por arrendamiento a través de una disminución de préstamos		7.031	-	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo		6.798	-	-

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Aumento de asociadas a través de pérdida de control en subsidiarias (i)

	<u>30.06.20</u>
Propiedades de inversión	1.693.733
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	2.248
Créditos por ventas y otros créditos	63.918
Pasivos por impuesto diferido	(359.292)
Deudas comerciales y otras deudas	(77.558)
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	(2.248)
Disminución por pérdida de control	<u>1.320.801</u>

(i) Corresponde a la desconsolidación de La Maltería S.A.

Incorporación de saldos por combinación de negocios (*)

	<u>30.06.18</u>
Créditos por ventas y otros créditos	(80.816)
Créditos por impuesto a las ganancias y mínima presunta	(236)
Propiedades de inversión	(261.971)
Propiedad, Planta y equipo	(469)
Remuneraciones y cargas sociales	5.598
Impuesto diferido	32.965
Impuesto a las ganancias y mínima presunta a pagar	2.961
Deudas comerciales y otras deudas	244.943
Provisiones	1.003
Valor neto de los activos adquiridos que no afectan efectivo	<u>(56.022)</u>
Llave	(184.393)
Interés no controlante	16.742
Valor neto de los activos adquiridos	<u>(223.673)</u>
Monto financiado	85.126
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	23.811
Egreso de fondos, neto por adquisición de sociedades	<u>(114.736)</u>

(*) Corresponde a la incorporación de La Arena S.A..

17. Patrimonio

Capital social y Prima de emisión

El capital social de IRSA Propiedades Comerciales S.A. estaba originalmente representado por acciones ordinarias con un valor nominal de \$ 0,1 por acción y un voto cada una. Con fecha 18 de diciembre de 2012 la Inspección General de Justicia procedió a inscribir la modificación de los estatutos sociales por la que se reformó el valor nominal de las acciones llevándolo de valor nominal de \$ 0,1 a \$ 1 cada una. Dicha modificación notificada a través de la CNV resultó inscripta bajo el número 20.264 del libro 62 T° - de sociedades por acciones. Asimismo la CNV otorgó la autorización de oferta pública de las acciones mencionadas.

No se han presentado movimientos en las cuentas de capital al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Al 30 de junio de 2020, el capital social se encuentra formado por 126.014.050 acciones ordinarias escriturales de valor nominal \$ 1,00 cada una y con derecho a un voto por acción, y su estado es el siguiente:

Estado	Capital nominal	Aprobado por		Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio
		Órgano	Fecha	
Suscripto, emitido e integrado	1	Asamblea General Extraordinaria	29.10.87	29.12.87
Suscripto, emitido e integrado	1	Asamblea General Extraordinaria	26.10.88	29.12.88
Suscripto, emitido e integrado	38	Asamblea General Extraordinaria	25.10.89	05.02.90
Suscripto, emitido e integrado	9.460	Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria	31.08.95	15.03.96
Suscripto, emitido e integrado	16.000	Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria	29.10.96	15.05.98
Suscripto, emitido e integrado	38.000	Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria	10.03.98	21.10.99
Suscripto, emitido e integrado	6.500	Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria	06.08.99	07.05.02
Suscripto, emitido e integrado	8.206	(*) Acta de directorio	28.06.04	04.05.05
Suscripto, emitido e integrado	47.755	(**) Acta de directorio	16.11.10	02.03.11
Suscripto, emitido e integrado	28	(***) Acta de directorio	22.09.11	04.01.12
Suscripto, emitido e integrado	25	(****) Acta de directorio	13.03.13	16.01.15
	126.014			

(*) Capital suscripto en relación con las conversiones de obligaciones negociables convertibles realizadas hasta agosto de 2006. Dichas conversiones se encuentran inscriptas.

(**) Capital suscripto en relación con la conversión de obligaciones negociables convertibles realizada con fecha 7 de octubre de 2010.

(***) Capital suscripto en relación con la conversión de obligaciones negociables convertibles realizada con fecha 21 de septiembre de 2011.

(****) Capital suscripto en relación con la conversión de obligaciones negociables convertibles realizada con fecha 13 de marzo de 2013.

Ajuste integral del capital social

El ajuste por inflación vinculado al capital social se imputa a una reserva de ajuste por inflación que forma parte del patrimonio. El saldo de esta reserva puede ser aplicado sólo a la emisión de acciones ordinarias a accionistas de la Sociedad.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley N° 19.550, el 5% de las ganancias del ejercicio es destinado a la constitución de una reserva legal hasta alcanzar el importe máximo legal (20% del capital social). Esta reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas. El Grupo no ha alcanzado el límite legal de esta reserva.

Reserva para futuros dividendos

La Sociedad y cada una de sus subsidiarias pueden destinar parte de sus ganancias del ejercicio para constituir reservas voluntarias de acuerdo con la ley y prácticas societarias. Estas reservas especiales pueden ser a efectos generales o para usos específicos.

Reserva Resolución CNV 609/12 – Resultados no asignados

La CNV, a través de las Resoluciones Generales N° 562/09 y 576/10, ha previsto la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, que adoptan las NIIF, IASB, para las sociedades sujetas al régimen de oferta pública regulado por la Ley N° 17.811, debido a la cotización de sus acciones u obligaciones negociables, así como a las entidades que soliciten autorización para su cotización en el régimen mencionado.

El Grupo ha aplicado por primera vez las NIIF, tal como fueron emitidas por el IASB, en el ejercicio anual iniciado el 1° de julio de 2012, siendo su fecha de transición el 1° de julio de 2011.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017, el Directorio del Grupo decidió cambiar la política contable de las propiedades de inversión del modelo de costo al modelo de valor razonable, según lo permitido por la NIC 40.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Esta reserva no podrá desafectarse para efectuar distribuciones en efectivo o en especie y solo podrá ser desafectada para su capitalización para absorber eventuales saldos negativos de Resultados no asignados. Los cambios en el valor razonable que se han producido con posterioridad al período de transición forman parte de los resultados no asignados.

Al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018 dicha reserva asciende a \$9.232 millones.

Reserva especial

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el 29 de octubre de 2018 constituyó una reserva especial por \$ 34.413 millones. Al 30 de junio de 2020 dicha reserva desciende a \$ 150 millones.

Superávit por revaluación

La reserva de superávit por revaluación se originó en la transferencia desde propiedad planta y equipo a propiedades de inversión de los pisos 22 y 23 del Edificio Intercontinental que anteriormente eran utilizados por el Grupo, pasando del modelo de costo histórico a valor razonable. Dicha reserva asciende al 30 de junio de 2020 a \$ 273 millones.

Dividendos

Los dividendos distribuidos correspondientes a resultados de los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018 fueron:

- \$ 877 millones, aprobados por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el 30 de octubre de 2019.
- \$ 1.008 millones, aprobados por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el 29 de octubre de 2018.
- \$1.834 millones, aprobados por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el 31 de octubre de 2017.

Al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018 no hubo dividendos prescriptos correspondientes a dividendos pendientes de pago de ejercicios anteriores.

Los dividendos pagados durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018 fueron de \$ 730, \$ 1.008 y \$ 1.834 millones.

Los dividendos distribuidos por acción durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018 fueron de \$6,96, \$ 8,00 y \$ 14,56 millones.

18. Deudas comerciales y otras deudas

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

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	1.246.676	1.097.775
Derechos de admisión	1.017.114	1.438.219
Provisión facturas a recibir	261.767	432.796
Deudas comerciales	295.302	218.252
Depósitos de locatarios	99.946	109.373
Anticipo de clientes	31.359	68.716
Total deudas comerciales	<u>2.952.164</u>	<u>3.365.131</u>
Cargas fiscales	116.524	358.757
Otras deudas	157.337	180.271
Otros anticipos a devengar	70.134	78.633
Planes de pagos de impuestos	7.884	407.528
Dividendos puestos a disposición accionistas minoritarios	-	179
Total otras deudas	<u>351.879</u>	<u>1.025.368</u>
Partes relacionadas (Nota 30)	1.495.540	432.206
Total deudas comerciales y otras deudas	<u>4.799.583</u>	<u>4.822.705</u>
No corriente	1.238.572	1.229.156
Corriente	3.561.011	3.593.549
Total	<u>4.799.583</u>	<u>4.822.705</u>

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

19. Préstamos

La siguiente tabla muestra los préstamos del Grupo al 30 de junio de 2020 y 2019:

	Valor de libros al 30.06.20	Valor de libros al 30.06.19	Valor razonable al 30.06.20	Valor razonable al 30.06.19
Obligaciones negociables	34.965.126	30.563.397	26.100.131	30.419.944
Préstamos bancarios	2.422.845	2.453.670	2.292.321	2.229.691
Descubiertos bancarios	1.399.190	314.669	1.399.190	314.669
Deuda AABE	181.744	183.675	181.744	183.675
Préstamos con accionistas minoritarios	110.651	94.090	110.651	94.090
Arrendamientos financieros	-	21.730	-	21.730
Total préstamos	39.079.556	33.631.231	30.084.037	33.263.799
No corriente	26.579.396	31.831.168		
Corriente	12.500.160	1.800.063		
Total	39.079.556	33.631.231		

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

Al 30 de junio de 2019 los préstamos también incluyen pasivos por arrendamientos financieros en los cuales el Grupo es arrendatario y que, por lo tanto, deben ser calculados de acuerdo con la NIC 17 "Arrendamientos". La información relacionada con pasivos por arrendamientos financieros se encuentra expuesta en la Nota 24.

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

	30.06.20	30.06.19
Capital:		
Menos de un año	11.629.111	1.051.896
Entre 1 y 2 años	754.688	9.323.478
Entre 2 y 3 años	25.825.888	653.578
Entre 3 y 4 años	64.633	21.900.972
Más de 4 años	39.956	-
	38.314.276	32.929.924
Intereses:		
Menos de un año	742.418	549.470
Entre 1 y 2 años	-	130.107
Entre 3 y 4 años	22.862	-
	765.280	679.577
	39.079.556	33.609.501

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

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

	30.06.20	30.06.19	30.06.18
Saldo al inicio del ejercicio	33.631.231	34.838.174	13.714.485
Toma de préstamos	10.292.732	3.338.776	1.795.897
Cancelación de préstamos	(10.620.056)	(2.992.941)	(190.083)
Intereses pagados	(3.015.702)	(2.893.591)	(1.875.222)
Intereses devengados	2.772.749	3.001.913	2.136.977
Diferencias de cambio	5.683.954	(2.028.141)	14.800.680
Préstamos a corto plazo, neto	1.288.810	353.581	(50.692)
Recompra de obligaciones negociables	(600.306)	(80.546)	-
Emisión de obligaciones negociables	-	-	6.588.262
Otros	(7.840)	25.149	35.914
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(346.401)	(27.467)	(2.155.337)
Activación de costos financieros	385	96.324	37.293
Saldos al cierre del ejercicio	39.079.556	33.631.231	34.838.174

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
ON Clase II vencimiento 2023	18.915.962	22.110.412
ON Serie IV vencimiento 2020	7.602.883	8.309.532
Préstamos bancarios	<u>2.292.321</u>	<u>2.229.691</u>
	<u>28.811.166</u>	<u>32.649.635</u>

La siguiente tabla desglosa los préstamos a tasa de interés fija y variable de la Sociedad por moneda de emisión:

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Préstamos por moneda y tasa		
A tasa fija:		
Peso argentino	1.357.174	214.310
Dólar estadounidense	<u>35.056.859</u>	<u>30.757.845</u>
Subtotal préstamos a tasa fija	<u>36.414.033</u>	<u>30.972.155</u>
A tasa variable:		
Peso argentino	517.241	498.800
Dólar estadounidense	<u>2.148.282</u>	<u>2.138.546</u>
Subtotal préstamos a tasa variable	<u>2.665.523</u>	<u>2.637.346</u>
Total préstamos	<u>39.079.556</u>	<u>33.609.501</u>
Arrendamientos financieros	-	21.730
Total préstamos según el estado de situación financiera	<u>39.079.556</u>	<u>33.631.231</u>

20. Provisiones

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

	<u>Reclamos legales</u>	<u>Inversiones en asociadas (*)</u>	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Saldo al inicio del ejercicio	<u>113.867</u>	<u>323</u>	<u>114.190</u>	<u>124.701</u>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(42.918)	-	(42.918)	(50.349)
Aumentos (i)	89.137	-	89.137	86.906
Recuperos (i)	(36.839)	-	(36.839)	(21.707)
Utilizaciones	(8.046)	-	(8.046)	(25.222)
Otros (*)	-	(323)	(323)	(139)
Saldo al cierre del ejercicio	<u>115.201</u>	<u>-</u>	<u>115.201</u>	<u>114.190</u>
No Corriente			72.184	62.713
Corriente			<u>43.017</u>	<u>51.477</u>
Total			<u>115.201</u>	<u>114.190</u>

(*) Corresponde a las inversiones en asociadas que poseen patrimonio neto negativo. (Nota 8)

(i) El cargo de aumento y recuperos de las provisiones ha sido imputado dentro de la línea "Otros resultados operativos, netos", en el estado de resultados integrales (Nota 27).

Se incluyen dentro del rubro determinados montos que el Grupo provisionó para diferentes casos, ninguno de los cuales se considera significativo.

21. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

El impuesto a las ganancias del Grupo ha sido calculado sobre la ganancia imponible estimada para cada ejercicio, a las tasas vigentes en las respectivas jurisdicciones fiscales. Las subsidiarias en las jurisdicciones donde el Grupo opera están obligadas a calcular sus impuestos a las ganancias en forma separada; por lo tanto, no se permite compensar pérdidas de subsidiarias con ganancias de otras subsidiarias.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(24.441)	(131.359)	(448.599)
Impuesto especial por revalúo impositivo	-	(394.898)	-
Impuesto diferido	(5.348.343)	6.664.298	6.982.922
Impuesto a la ganancia mínima presunta	(1.215)	-	-
Impuesto a las ganancias - (Pérdida)/ Ganancia	<u>(5.373.999)</u>	<u>6.138.041</u>	<u>6.534.323</u>

Las tasas impositivas legales en los países en los que el Grupo opera para todos los ejercicios presentados son:

<u>Jurisdicción del impuesto</u>	<u>Tasa del impuesto</u>	<u>Ejercicio</u>
Argentina	25% y 30%	2020 y 2019
Argentina	35%	2018
Uruguay	0%	-

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

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	2.953.241	625.265
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	731.332	1.889.431
Subtotal activo por impuesto diferido	<u>3.684.573</u>	<u>2.514.696</u>
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(26.356.656)	(5.036.780)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(1.086.624)	(16.156.418)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	<u>(27.443.280)</u>	<u>(21.193.198)</u>
Pasivo por impuesto diferido, neto	<u>(23.758.707)</u>	<u>(18.678.502)</u>

La evolución del impuesto diferido (con apertura de activos y pasivos) durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2020 y 2019, sin considerar la compensación de saldos dentro de la misma jurisdicción fiscal, es la siguiente:

	<u>30.06.19</u>	<u>(Debitado) / Acreditado al resultado</u>	<u>Reserva de superávit por revaluación</u>	<u>Disminución por pérdida de control</u>	<u>30.06.20</u>
Activo por impuesto diferido					
Quebrantos impositivos	1.555.861	1.061.858	-	-	2.617.719
Propiedades de inversión	-	133.302	-	-	133.302
Préstamos	45.919	(483)	-	-	45.436
Deudas comerciales y otras deudas	783.473	(221.146)	-	-	562.327
Créditos comerciales y otros créditos	98.240	(33.557)	-	-	64.683
Propiedades para la venta	-	223.668	-	-	223.668
Provisiones	638	(15)	-	-	623
Otros	9.375	11.720	-	-	21.095
Remuneraciones y cargas sociales	5.255	(1.578)	-	-	3.677
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	15.935	(3.892)	-	-	12.043
Subtotal activo por impuesto diferido	<u>2.514.696</u>	<u>1.169.877</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.684.573</u>
Pasivo por impuesto diferido					
Propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo	(18.369.550)	(5.864.823)	(91.154)	359.292	(23.966.235)
Derechos de uso	-	(1.513)	-	-	(1.513)
Deudas comerciales y otras deudas	(36.225)	(757)	-	-	(36.982)
Inversiones en instrumentos financieros	(175.724)	75.251	-	-	(100.473)
Otros	(90.986)	(145.944)	-	-	(236.930)
Propiedades para la venta	(35.254)	15.432	-	-	(19.822)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	(1.600.472)	(560.208)	-	-	(2.160.680)
Créditos comerciales y otros créditos	(876.837)	(43.787)	-	-	(920.624)
Efectivo y equivalente de efectivo	(8.150)	8.129	-	-	(21)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	<u>(21.193.198)</u>	<u>(6.518.220)</u>	<u>(91.154)</u>	<u>359.292</u>	<u>(27.443.280)</u>
Pasivo por impuesto diferido, neto	<u>(18.678.502)</u>	<u>(5.348.343)</u>	<u>(91.154)</u>	<u>359.292</u>	<u>(23.758.707)</u>

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

	30.06.18	(Debitado) / Acreditado al resultado	30.06.19
Activo por impuesto diferido			
Quebrantos impositivos	1.897.615	(341.754)	1.555.861
Deudas comerciales y otras deudas	859.493	(76.020)	783.473
Préstamos	46.661	(742)	45.919
Créditos comerciales y otros créditos	98.558	(318)	98.240
Propiedades para la venta	6.937	(6.937)	-
Provisiones	1.888	(1.250)	638
Otros	38.325	(28.950)	9.375
Remuneraciones y cargas sociales	8.161	(2.906)	5.255
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	-	15.935	15.935
Subtotal activo por impuesto diferido	2.957.638	(442.942)	2.514.696
Pasivo por impuesto diferido			
Propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo	(27.508.822)	9.139.272	(18.369.550)
Deudas comerciales y otras deudas	(16.986)	(19.239)	(36.225)
Inversiones en instrumentos financieros	(76.285)	(99.439)	(175.724)
Otros	(118.146)	27.160	(90.986)
Propiedades para la venta	(65.027)	29.773	(35.254)
Activos intangibles	(1.053)	1.053	-
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	-	(1.600.472)	(1.600.472)
Créditos comerciales y otros créditos	(511.125)	(365.712)	(876.837)
Efectivo y equivalente de efectivo	(2.994)	(5.156)	(8.150)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(28.300.438)	7.107.240	(21.193.198)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(25.342.800)	6.664.298	(18.678.502)

Los activos por impuesto diferido reconocen los quebrantos impositivos en la medida en que su compensación a través de ganancias futuras sea probable. Los quebrantos impositivos pueden tener fechas de prescripción o pueden encontrarse permanentemente disponibles para uso del Grupo, según la jurisdicción fiscal donde el quebranto impositivo se genere. Los quebrantos impositivos en Argentina generalmente prescriben dentro de los 5 años.

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

Al 30 de junio de 2020, los quebrantos impositivos del Grupo y las jurisdicciones que los generaron son los siguientes:

Jurisdicción	Quebrantos impositivos acumulados	Fecha de generación	Fecha de vencimiento	Alícuota
Argentina	2.248	2016	2021	25%
Argentina	8.121	2017	2022	25%
Argentina	2.781.231	2018	2023	25%
Argentina	1.183.486	2019	2024	25%
Argentina	4.720.012	2020	2025	25% y 30%
	8.695.098			

El Grupo no reconoció activos por impuesto a las ganancias diferidos por \$ 83.738 y \$ 94.695 al 30 de junio de 2020 y 2019, respectivamente, respecto a pérdidas que ascienden a \$ 334.912 y \$ 378.780, respectivamente. Aunque la Gerencia considera que las mismas se volverán rentables en el futuro, como resultado del historial de recientes pérdidas incurridas durante los últimos ejercicios y la falta de evidencia verificable y objetiva, se ha determinado que existe suficiente incertidumbre sobre la generación de ganancias suficientes para utilizar las pérdidas dentro de un tiempo razonable; por ende, no se reconoce ningún activo por impuesto diferido con relación a estas pérdidas.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Resultado del ejercicio antes de impuesto a las ganancias a la tasa del impuesto vigente	(7.058.178)	9.618.302	(4.834.957)
Efectos impositivos por:			
Diferencial de tasa	2.374.798	221.159	10.515.288
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	53.373	(173.386)	310.583
Resultado por transparencia de la tasa	186.489	(101.841)	-
Resultado de venta participación en subsidiarias	(391.936)	(1.691)	-
Impuesto especial revalúo impositivo	-	(394.898)	-
Quebrantos prescriptos	(100)	-	-
Quebrantos no reconocidos	(129.387)	(77.255)	-
Dividendos de fondos comunes de inversión no gravados	-	-	272.594
Conceptos no imposables/no deducibles	(615)	36.725	(16.060)
Impuesto especial derivado	-	-	(1.881)
Diferencia entre provisión y declaraciones juradas	48.333	3.712	2.395
Impuesto a la ganancia mínima presunta	(1.215)	-	(73)
Desafectación de llave	-	(55.318)	-
Otros	4	(8.583)	(415)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(588.429)	(1.853.819)	286.849
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	132.864	(1.075.066)	-
Impuesto a las ganancias - (Pérdida)/ Ganancia	<u>(5.373.999)</u>	<u>6.138.041</u>	<u>6.534.323</u>

Modificaciones impositivas

La Ley N° 27.541 de solidaridad y reactivación productiva publicada en diciembre 2019 introdujo algunas modificaciones a distintos impuestos y la creación del Impuesto para una Argentina Inclusiva y Solidaria (PAIS).

Las principales modificaciones relacionadas con el Impuesto a las Ganancias, que afectan a las sociedades del Grupo son las siguientes:

- 1) En el primero y segundo ejercicio fiscal iniciado con posterioridad al 1 de enero del 2019 (es decir para ejercicios económicos del Grupo iniciados el 1 de julio de 2019 y 2020), la ganancia o pérdida por inflación impositiva se imputará en sextos en el ejercicio de determinación y los cinco sextos restantes en los ejercicios fiscales siguientes;
- 2) Se aumenta del 25% al 30% la alícuota aplicable a las sociedades para el tercer ejercicio que comience con posterioridad al 1 de enero del 2018 (es decir para ejercicios económicos del Grupo iniciados el 1 de julio de 2019).

Ajuste por inflación integral impositivo: La Ley 27.430, que fue promulgada por el Congreso Argentino el 29 de diciembre de 2017 en el marco de la reforma tributaria, establece las siguientes reglas para la aplicación del mecanismo del ajuste por inflación en el impuesto a las ganancias: (i) la actualización del costo para bienes adquiridos o inversiones efectuadas en los ejercicios fiscales que se inician a partir del 1 de enero de 2018 (siendo aplicable para IRSA para el cierre 30 de junio de 2019), considerando las variaciones porcentuales del Índice de Precios al Consumidor Nivel General (IPC) que suministre el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC); y (ii) la aplicación del ajuste integral dispuesto en el Título VI de la Ley del Impuesto a las Ganancias cuando se verifique un porcentaje de variación -del índice de precios mencionado- acumulado en los treinta y seis (36) meses anteriores al cierre del ejercicio que se liquida, superior al cien por ciento (100%), o bien, respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso que la variación acumulada de ese índice de precios, calculada desde el inicio del primero de ellos y hasta el cierre de cada ejercicio, supere un cincuenta y cinco por ciento (55%), un treinta por ciento (30%) y en un quince por ciento (15%) para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente. Al cierre del presente ejercicio, se ha evidenciado una variación acumulada del 43 % en el índice de precios que supera la condición prevista del 55% para la aplicación del ajuste integral en dicho primer ejercicio. En consecuencia, se ha procedido a aplicar el ajuste por inflación impositivo integral y se ha realizado la actualización del costo de los bienes adquiridos durante el ejercicio 2019 según lo establecido en el artículo 58 de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

22. Beneficios a empleados

El Grupo posee un plan de contribuciones definidas (el "Plan"), el cual cubre a determinados gerentes de Argentina. El Plan entró en vigencia el 1° de enero de 2006. Los participantes pueden hacer aportes al Plan de hasta un 2,5% de su salario mensual ("Aportes Básicos") y de hasta un 15% de su bonus anual ("Aportes Extraordinarios"). De acuerdo al Plan, el Grupo está obligado a efectuar contribuciones de un 200% de los Aportes Básicos y un 300% de los Aportes Extraordinarios.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Todos los aportes efectuados son invertidos en fondos administrados fuera del Grupo. Los participantes o sus cesionarios, según corresponda, tendrán derecho a recibir el 100% de los aportes efectuados, siempre que se cumplan las siguientes circunstancias:

- (i) jubilación del participante en condiciones normales de acuerdo con la normativa laboral aplicable;
- (ii) incapacidad o discapacidad total o permanente del participante;
- (iii) muerte del participante.

En caso de renuncia o extinción de la relación laboral sin justa causa, el participante recibirá los aportes del Grupo sólo en la medida que haya participado en el Plan por al menos 5 años.

Las contribuciones pagadas por el Grupo bajo el Plan ascienden a \$ 29.550, \$ 32.153 y \$ 24.430 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018, respectivamente.

23. Plan de incentivo en acciones

El Grupo posee un plan de incentivos en acciones ("Plan de Incentivos"), el cual está dirigido a determinados empleados, directores y miembros de la alta gerencia del Grupo, IRSA y Cresud (los "Participantes"). La participación es voluntaria y por invitación del Directorio.

Este Plan se estableció efectivamente el 30 de septiembre de 2011 y es administrado por la Gerencia del Grupo, IRSA y Cresud, según corresponda, o por un comité designado por el Directorio de las respectivas sociedades.

Inicialmente, el Plan de Incentivos establecía que los Participantes tendrían el derecho a recibir acciones ("Contribuciones") de IRSA Propiedades Comerciales, IRSA y Cresud, en base a un porcentaje de su bonus anual, con la condición de permanecer en el empleo durante al menos cinco años, entre otras condiciones, para poder recibir dichas Contribuciones. Debido a la escasez de transacciones en el mercado que hicieran posible el cumplimiento del plan en su aspecto formal y tal cual fuera dispuesto por Asamblea, el Directorio de IRSA Propiedades Comerciales decidió modificar ciertas condiciones del mismo, entre ellas, la de entregar acciones de IRSA y Cresud (previa transferencia de fondos por parte de IRSA Propiedades Comerciales), en reemplazo de las acciones de IRSA Propiedades Comerciales, IRSA y Cresud.

En consecuencia, las acciones estarán bajo la titularidad de IRSA y Cresud, las cuales, a medida en que se vayan verificando las condiciones previstas en el Plan, se transferirán a los Participantes.

Adicionalmente, el Directorio de IRSA Propiedades Comerciales decidió la inclusión de una gratificación extraordinaria en acciones de libre disponibilidad emitidas por IRSA a pagarse por única vez por el ejercicio cerrado al 30 de junio de 2014, a los empleados que tengan 2 años o más de antigüedad.

Al 30 de junio de 2020 y 2019 IRSA Propiedades Comerciales, tiene un crédito de \$12,4 y \$ 17,8 millones con IRSA Inversiones y Representaciones S.A. y una deuda de \$ 2,5 y \$ 3,6 con Cresud S.A.C.I.F. y A., y las subsidiarias de la Sociedad una deuda de \$ 14,6 y \$ 20,9 millones con IRSA Inversiones y Representaciones S.A..

Al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018 la deuda registrada por este concepto ascendía a \$ 61,1, \$ 90,6 y \$ 182,7 millones, las cuales han sido calculadas en base al valor de mercado de las acciones a otorgar correspondientes a las Contribuciones del Grupo, en proporción al tiempo transcurrido de permanencia en el plan y ajustada por la probabilidad de que los beneficiarios dejen de trabajar en el Grupo antes de cumplir el plazo y/o las condiciones necesarias para recibir los beneficios del plan a la fecha de cierre.

Por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2019 y 2018 el Grupo ha incurrido en un cargo en relación al Plan de Incentivos y a la gratificación extraordinaria de 0,4 millones y \$ 17,2 millones, respectivamente. Al 30 de junio 2020 el Plan se encuentra completamente devengado.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

24. Arrendamientos

El Grupo como arrendador

Arrendamientos operativos:

- Arrendamientos de centros comerciales, oficinas y otros edificios

El Grupo celebra arrendamientos operativos cancelables vinculados al centro comercial Distrito Arcos en su nombre a partir de enero de 2020. Los arrendamientos tienen un plazo promedio que va de tres a cinco años. Los inquilinos habitualmente pagan un alquiler que es el mayor de (i) el alquiler básico; y (ii) el alquiler complementario (que generalmente va de 3% a 10% de las ventas de los inquilinos). Asimismo, de acuerdo con la cláusula de ajuste de alquileres en la mayoría de los acuerdos de arrendamiento, el alquiler básico de los inquilinos generalmente aumenta entre 17% y 40% cada año durante el plazo del arrendamiento. Respecto al alquiler complementario, dado que el alquiler no se conoce hasta el final del período, estos contratos de arrendamiento entran dentro de la definición de renta contingente bajo la NIIF 16.

El valor contable de los activos destinados a estos arrendamientos se expone en Nota 9.

Para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018, los ingresos por alquiler básico y alquiler contingente del segmento de centros comerciales del Grupo ascendieron a \$ 4.374.256, \$ 6.336.432 y \$ 7.312.191, respectivamente y se encuentran incluidos dentro de la línea "Ingresos por ventas, alquileres y servicios" en el estado consolidado de resultados.

Adicionalmente, el Grupo, a través de IRSA Propiedades Comerciales S.A., es titular de un centro comercial conocido como "Patio Olmos" en la Provincia de Córdoba, Argentina. El Grupo alquila esta propiedad a un operador de centros comerciales bajo un contrato de arrendamiento operativo que se extinguirá en 2032. El contrato establece pagos mensuales fijos, ajustados de acuerdo con una cláusula de incrementos programados. Los ingresos por alquileres para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018 ascendieron a \$ 6.628, \$ 8.077 y \$ 10.323 respectivamente y está incluido en la partida "Ingresos por ventas, alquileres y servicios" en el estado de resultados integrales.

El Grupo también celebra contratos de arrendamientos operativos vinculados a oficinas y otros edificios. Estos contratos tienen un plazo promedio de entre tres y cinco años. Los inquilinos deben pagar un alquiler básico mensual.

Los ingresos por alquileres del segmento de oficinas ascendieron a \$ 2.113.148, a \$ 1.810.848 y a \$ 1.208.481 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2020, 2019 y 2018, respectivamente y se incluyen dentro de la línea "Ingresos por ventas, alquileres y servicios" en el estado consolidado de resultados.

El valor contable de los activos destinados a estos arrendamientos se expone en Nota 9.

Los cobros mínimos futuros originados en arrendamientos operativos no cancelables de centros comerciales, oficinas y otros edificios del Grupo son los siguientes:

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Hasta 1 año	2.235.279	15.236
Más de 1 año y menos de 5 años	5.117.396	6.494
Más de 5 años	2.321.749	-
	<u>9.674.424</u>	<u>21.730</u>

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

25. Ingresos

	30.06.20	30.06.19	30.06.18
Alquiler básico	5.085.838	6.321.213	6.606.357
Alquiler contingente	1.463.321	1.759.756	1.839.028
Derechos de admisión	899.040	1.050.071	1.173.146
Tarifas de estacionamiento	296.402	482.921	602.001
Aplanamiento de alquileres escalonados	162.635	379.515	90.262
Comisiones	172.314	247.291	379.749
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	115.310	135.272	167.520
Otros	60.596	426.273	64.032
Ingresos por alquileres y servicios	8.255.456	10.802.312	10.922.095
Venta de propiedades para la venta	307.499	24.094	259.218
Ingresos por venta de propiedades	307.499	24.094	259.218
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	8.562.955	10.826.406	11.181.313
Expensas y fondo de promoción colectivo	3.109.382	3.709.732	4.389.642
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	3.109.382	3.709.732	4.389.642
Total ingresos	11.672.337	14.536.138	15.570.955

26. 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	30.06.20
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (i)	1.287.887	402.539	65.571	1.755.997
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	1.421.033	106.730	2.411	1.530.174
Impuestos, tasas y contribuciones	425.564	22.988	403.554	852.106
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	515.493	-	30.423	545.916
Honorarios a Directores	-	334.937	-	334.937
Deudores incobrables (cargo y recuperado) (Nota 15)	-	-	304.514	304.514
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 9,10,12 y 13)	189.580	101.235	1.187	292.002
Honorarios y retribuciones por servicios	82.821	176.739	12.692	272.252
Alquileres y expensas	127.472	30.126	2.895	160.493
Viáticos, movilidad y librería	23.470	16.640	3.504	43.614
Gastos bancarios	3.723	24.049	-	27.772
Costo de venta de propiedades (Nota 11)	19.005	-	-	19.005
Otros gastos	4.474	4.952	5	9.431
Total gastos por naturaleza al 30.06.20	4.100.522	1.220.935	826.756	6.148.213

	Costos (ii)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.19
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (i)	1.669.181	491.941	71.091	2.232.213
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	1.722.576	95.617	3.317	1.821.510
Impuestos, tasas y contribuciones	576.953	19.398	387.097	983.448
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	555.211	-	52.893	608.104
Honorarios a Directores	-	390.508	-	390.508
Deudores incobrables (cargo y recuperado) (Nota 15)	-	-	108.698	108.698
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 9,10,12 y 13)	122.588	69.875	1.812	194.275
Honorarios y retribuciones por servicios	51.704	159.775	15.338	226.817
Alquileres y expensas	120.656	31.522	2.613	154.791
Viáticos, movilidad y librería	37.173	27.871	3.596	68.640
Gastos bancarios	7.442	26.675	-	34.117
Costo de venta de propiedades (Nota 11)	1.255	-	-	1.255
Otros gastos	20.203	15.877	44	36.124
Total gastos por naturaleza al 30.06.19	4.884.942	1.329.059	646.499	6.860.500

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

	Costos (ii)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.18
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (i)	1.971.919	286.885	60.929	2.319.733
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	1.879.715	49.957	2.035	1.931.707
Impuestos, tasas y contribuciones	594.744	29.651	409.812	1.034.207
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	680.157	-	73.685	753.842
Honorarios Directores	-	415.103	-	415.103
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	180.996	180.996
Amortizaciones y depreciaciones	103.832	64.152	700	168.684
Honorarios y retribuciones por servicios	27.158	152.239	20.125	199.522
Alquileres y expensas	92.697	15.208	998	108.903
Viáticos, movilidad y librería	46.536	34.583	2.990	84.109
Gastos bancarios	10.403	47.157	-	57.560
Costo de venta de propiedades	42.970	-	-	42.970
Otros gastos	10.899	1.770	88	12.757
Total gastos por naturaleza al 30.06.18	5.461.030	1.096.705	752.358	7.310.093

(i) Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 incluye \$ 1.567.594 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales y \$ 186.403 de otros conceptos. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 incluye \$ 1.986.696 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales y \$ 245.517 de otros conceptos. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 incluye \$ 2.140.033 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales y \$ 179.700 de otros conceptos.

(ii) Por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2020 incluye \$ 3.975.514 de Costos por alquileres y servicios y \$ 125.008 de Costos por ventas y desarrollos. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 incluye \$ 4.826.611 de Costos por alquileres y servicios, \$ 53.855 de Costos por ventas y desarrollos, y \$ 4.476 por otros costos de financiación al consumo. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018 incluye \$ 5.351.754 de Costos por alquileres y servicios, \$ 69.362 de Costos por ventas y desarrollos, y \$ 39.914 por otros costos de financiación al consumo.

27. Otros resultados operativos, netos

	30.06.20	30.06.19	30.06.18
Canon	81.773	37.664	33.009
Intereses generados por créditos operativos	60.792	78.176	10.846
Honorarios por gerenciamiento	13.938	18.731	10.448
Gastos de venta de propiedades de inversión	-	-	(1.965)
Resultado por venta y desafectación de propiedad planta y equipo	(2.732)	(1.639)	195.722
Resultado por venta de asociadas, subsidiarias y/o negocios conjuntos	(7.723)	(171.689)	-
Otros	-	(38.594)	(8.901)
Donaciones	(66.244)	(128.844)	(68.509)
Juicios (Nota 20)	(52.298)	(65.199)	(63.249)
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	-	(45.804)	-
Desvalorización llave (Nota 12)	-	(184.393)	-
Total de otros resultados operativos, netos	27.506	(501.591)	107.401

28. Resultados financieros, netos

	30.06.20	30.06.19	30.06.18
- Intereses ganados	769.116	117.826	408.998
- Dividendos ganados	-	-	82.837
Ingresos financieros	769.116	117.826	491.835
- Intereses perdidos	(3.271.593)	(3.024.917)	(2.177.777)
- Otros costos financieros	(222.039)	(263.328)	(277.736)
Subtotal costos financieros	(3.493.632)	(3.288.245)	(2.455.513)
Menos: Costos financieros capitalizados	385	96.324	37.293
Costos financieros	(3.493.247)	(3.191.921)	(2.418.220)
- Diferencias de cambio, neta	(4.669.704)	84.278	(8.319.791)
- Ganancia por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	124.101	1.034.711	1.731.404
- (Pérdida)/ Ganancia por instrumentos financieros derivados	(176.862)	556.592	550.573
- Ganancia por recompra de obligaciones negociables	92.782	6.517	-
Otros resultados financieros	(4.629.683)	1.682.098	(6.037.814)
- Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	25.209	(300.850)	(1.045.120)
Total resultados financieros, netos	(7.328.605)	(1.692.847)	(9.009.319)

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

29. Resultados por acción

(a) Básico

El resultado por acción básico se calcula de acuerdo con la NIC 33 "Ganancias por Acción", dividiendo la ganancia atribuible a los accionistas del Grupo por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio (Nota 16).

Con fecha 18 de diciembre de 2012 la Inspección General de Justicia procedió a inscribir la modificación de los estatutos sociales por la que se reformó el valor nominal de las acciones llevándolo de valor nominal \$ 0,1 a \$ 1 cada una. Dicha modificación notificada a través de la CNV resultó inscripta bajo el número 20.264 del libro 62 T° - de sociedades por acciones. Asimismo la CNV otorgó la autorización de oferta pública de las acciones mencionadas.

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo	17.089.537	(25.772.658)	19.624.143
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en miles)	126.014	126.014	126.014
Ganancia por acción básica	<u>135,62</u>	<u>(204,52)</u>	<u>155,73</u>

Como se menciona en Nota 17, el valor nominal de las acciones aumentó de \$ 0,1 a \$ 1 cada una. Los números de acciones, precios y cualquier otra información por acción incluida es estos estados financieros para todos los ejercicios presentados se han ajustado, de manera retroactiva, para reflejar el cambio de \$ 0,1 a \$ 1.

(b) Diluido

El resultado por acción diluido se calcula ajustando el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación por la conversión de todas las acciones potencialmente diluyentes. Al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018, el Grupo no posee instrumentos convertibles. El resultado por acción diluido es igual al resultado por acción básico.

30. Transacciones con partes relacionadas

En el curso habitual de los negocios el Grupo realiza operaciones con diferentes entidades o personas relacionadas al mismo. Se considera que una persona física o entidad es una parte relacionada cuando:

- Una entidad, persona física o familiar cercano de esta última ejerce control, control conjunto o influencia significativa sobre la entidad que informa o es un miembro del Directorio o del Senior Management de la entidad o de su controlante.
- Una entidad es una subsidiaria, asociada o negocio conjunto de la entidad o de su controlante o controlada.

La siguiente sección ofrece una breve descripción de las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas que no se encuentran descriptas en otras notas de los presentes estados financieros:

1. Compensaciones al Directorio

La Ley N° 19.550 establece que la remuneración del Directorio, en caso de no estar establecida en el estatuto de la Compañía, deberá ser fijada por la Asamblea de Accionistas. El monto máximo de las retribuciones que por todo concepto pueden percibir los miembros del Directorio, incluidos sueldos y otras remuneraciones por desempeño de funciones técnico-administrativas de carácter permanente, no podrán exceder del 25% de las ganancias.

Dicho monto máximo se limitará al 5% cuando no se distribuyan dividendos a los Accionistas, y se incrementará proporcionalmente a la distribución, hasta alcanzar aquel límite cuando se reparta el total de las ganancias.

Algunos de nuestros Directores están contratados bajo la Ley de Contrato de Trabajo N° 20.744. Esta ley contempla ciertas condiciones de la relación laboral, incluyendo remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, requerimientos mínimos de edad, protección de los trabajadores y formas de suspensión y finalización del contrato.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

La remuneración para cada ejercicio de nuestros directores se determina de conformidad con las pautas establecidas por la Ley N° 19.550, teniendo en consideración si los mismos desempeñan o no funciones técnico-administrativas y en función de los resultados obtenidos por la Compañía en el ejercicio. Una vez determinados los montos, los mismos son sometidos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

2. Compensaciones al Senior Management

Los miembros del Senior Management o alta gerencia son designados y removidos por el Directorio y desempeñan sus funciones de acuerdo con las instrucciones recibidas del mismo.

La remuneración al Senior Management de la Compañía (incluyendo Directores) fue de \$ 118,0 millones, \$ 89,3 millones, y \$90,3 millones al 30 de junio de 2020, 2019 y 2018 respectivamente. El Senior Management recibe como compensación por sus funciones un monto fijo establecido tomando en cuenta sus antecedentes, capacidad y experiencia y una gratificación anual que varía según su desempeño individual y los resultados del Grupo. Asimismo participa de los planes de contribuciones y de incentivos en acciones que se encuentran descriptos en las Notas 22 y 23, respectivamente.

El Senior Management del Grupo se encuentra integrado de la siguiente manera:

Nombre	Fecha de Nacimiento	Cargo	En el cargo desde
Alejandro G. Elsztain	31/03/1966	Gerente General	2002
Daniel R. Elsztain	22/12/1972	Gerente General de Operaciones e Inversiones Inmobiliarias	2011
Matias Gaivironsky	23/02/1976	Gerente de Administración y Finanzas	2011
Arnaldo Jawerbaum	13/08/1966	Gerente de Operaciones de Centros Comerciales y Oficinas	2020
Jorge Cruces	07/11/1966	Gerente de Inversiones	2020

3. Contrato de Servicios Corporativos con Cresud e IRSA

Considerando que el Grupo, IRSA y Cresud poseen áreas operativas con ciertas características de afinidad, el Directorio consideró oportunamente conveniente implementar alternativas que permitan reducir ciertos costos fijos de su actividad para así disminuir su incidencia sobre los resultados operativos, aprovechando y optimizando las eficiencias individuales de cada una de las compañías en las diferentes áreas que componen la administración operativa.

A tal efecto el 30 de junio de 2004, se procedió a la suscripción de un Contrato Marco para el Intercambio de Servicios Corporativos ("Contrato Marco"), entre IRSA Propiedades Comerciales S.A., IRSA y Cresud, el cual fue modificado en distintas oportunidades para adecuarlo a la coyuntura presente y tiene una vigencia de 24 meses, renovable automáticamente por períodos iguales salvo rescisión notificada por cualquiera de las partes.

Bajo este Contrato Marco actualmente se provee servicios corporativos de las siguientes áreas: Recursos humanos, Finanzas, Relaciones institucionales, Administración y control, Seguros, Seguridad, Contratos, Técnica, Infraestructura y servicios, Compras, Arquitectura y diseño, Desarrollo y obras, Real estate, Hoteles, Directorio a distribuir, Directorio a distribuir inmobiliario, Gerencia general a distribuir, Seguridad de Directorio, Comité de auditoría, Administración del negocio inmobiliario, Recursos humanos negocio inmobiliario, Prevención de fraude, Auditoría interna y Administración inversiones agropecuarias.

En el marco del presente contrato las empresas encomendaron a una consultora externa la revisión y evaluación semestral de los criterios utilizados en el proceso de liquidación de los servicios corporativos, como así también de las bases de distribución y documentación de respaldo utilizadas en el citado proceso, mediante la confección de un informe semestral.

Cabe destacar que la operatoria bajo comentario permite, tanto al Grupo IRSA y Cresud mantener absoluta independencia y confidencialidad en nuestras decisiones estratégicas y comerciales siendo la atribución de costos y beneficios efectuadas sobre las bases de eficiencia operativa y equidad, sin perseguir beneficios económicos individuales para cada una de las compañías.

4. Servicios legales

El Grupo contrata los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes, de la cuál Saúl Zang fue socio fundador y forma parte del Directorio de las sociedades del Grupo.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

5. Donaciones otorgadas a Fundación IRSA y a Fundación Museo de los Niños

Fundación IRSA es una institución de beneficencia sin fines de lucro que se propone apoyar y generar iniciativas relacionadas con la educación, la promoción de la responsabilidad social empresaria y del espíritu emprendedor de los jóvenes. Desarrolla acciones de voluntariado corporativo y fomenta las donaciones de los empleados del Grupo. Los principales miembros del Consejo de administración de Fundación IRSA son: Eduardo S. Elsztain (Presidente); Saúl Zang (Vicepresidente I), Alejandro Elsztain (Vicepresidente II) y Mariana C. de Elsztain (Secretaria). Financia sus actividades con donaciones realizadas por IRSA Propiedades Comerciales S.A., IRSA, Cresud y otras compañías del Grupo.

Fundación Museo de los Niños es una institución sin fines de lucro, creada por los mismos fundadores de la Fundación IRSA y posee los mismos miembros del comité de administración de Fundación IRSA.

El 31 de octubre de 1997, IRSA Propiedades Comerciales S.A. celebró un acuerdo con Fundación IRSA por el cual se otorgó en comodato 3.800 m2 del área construida en el centro comercial Abasto por un plazo total de 30 años. Posteriormente, el 29 de octubre de 1999, Fundación IRSA cedió y transfirió sin costo alguno, el total de los derechos de uso sobre dicho local y sus respectivas obligaciones a la Fundación Museo de los Niños.

Por otra parte, el 29 de noviembre de 2005, IRSA Propiedades Comerciales S.A. firmó otro contrato con Fundación Museo de los Niños por el cual se otorgó en comodato 2.670,11 m2 en un área construida en el centro comercial Alto Rosario por un plazo total de 30 años.

Fundación Museo de los Niños ha utilizado estos espacios para el establecimiento del "Museo de los Niños, Abasto" y del "Museo de los Niños, Rosario", dos centros de aprendizaje interactivos para niños y adultos. Ambos acuerdos establecen que tanto el pago de los gastos comunes de expensas como de los gastos directos por consumos de servicios realizados por estos locales se encuentran a cargo de la Fundación Museo de los Niños.

6. Alquileres de oficinas y espacios en Centros Comerciales

Alquilamos a IRSA y Cresud espacio para sus oficinas centrales situadas en la torre Intercontinental Plaza, ubicada en Moreno 877 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la cual nos pertenece desde diciembre de 2014. Además, alquilamos a IRSA y Cresud un espacio en el centro comercial Abasto.

Las oficinas de nuestro Presidente están ubicadas en Bolívar 108 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La propiedad ha sido alquilada a Isaac Elsztain e Hijos S.A., una compañía controlada por Eduardo Sergio Elsztain, nuestro Presidente, y familiares de él y también a Hamonet S.A., una compañía controlada por Fernando A. Elsztain, uno de nuestros directores, y algunos de sus familiares.

Asimismo, Tarshop, Banco de Crédito y Securitización S.A., BHN Sociedad de Inversión S.A., BHN Seguros Generales S.A. y BHN Vida S.A. alquilan oficinas, de nuestra propiedad en diferentes edificios. Además, damos en alquiler diferentes espacios en nuestros Centros Comerciales (locales, stands, bauleras o espacios para publicidad) a terceros y a partes relacionadas como Tarshop S.A. y Banco Hipotecario S.A.. Los contratos de arrendamiento celebrados con estas partes relacionadas contienen cláusulas y valores similares a los celebrados con terceros.

7. Programas especiales de reintegros con diferentes medios de pago

El Grupo lleva a cabo diversas acciones comerciales y promociones destinadas a fomentar la afluencia y el consumo del público en sus centros comerciales. En algunas promociones particulares se ofrecen, en fechas o períodos específicos, diferentes tipos de descuento a los clientes y/o planes de financiación sin intereses. Frente a esta operatoria, el Grupo celebra acuerdos con diferentes entidades financieras ajenas al Grupo y/o partes relacionadas como el Banco Hipotecario S.A.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estos acuerdos generalmente establecen el otorgamiento de diferentes porcentajes de reintegro a aquellos clientes que realicen compras en todos los locales adheridos utilizando los medios de pago específicos de cada entidad financiera y, en ciertas oportunidades, planes adicionales de financiación en cuotas sin intereses. El costo de los reintegros otorgados a los clientes generalmente se distribuye porcentualmente entre los locatarios de los centros comerciales y las entidades financieras, mientras que el costo de la financiación sin intereses es asumido por lo general por estas últimas. El Grupo funciona como intermediario, encargándose de la adhesión de los locatarios y de la publicidad de estas promociones. Esta operatoria no genera flujos de dinero ni transferencia de ingresos o costos entre el Grupo y sus relacionadas.

8. Servicios de Hotelería

El Grupo contrata, en ciertas ocasiones, servicios de hotelería y alquiler de salones para eventos a Nuevas Fronteras S.A., Hoteles Argentinos S.A. y Llao Llao Resorts S.A., subsidiarias de nuestra controlante directa IRSA.

9. Compra – venta de inmuebles

El Grupo en el curso de sus operaciones puede adquirir o vender de/a otras partes relacionadas ciertos inmuebles.

10. Préstamos

Dentro del curso habitual de sus actividades el Grupo celebra distintos contratos de mutuo o líneas de crédito entre sus compañías del grupo y/u otras partes relacionadas. Estos préstamos determinan pagos de intereses a tasas de mercado.

11. Operaciones financieras y de servicios

El Grupo opera con diversas entidades financieras del mercado argentino con las que realiza, entre otras, operaciones de crédito, inversión, compraventa de títulos y derivados financieros, entre las cuales se encuentra incluido Banco Hipotecario S.A. y sus subsidiarias. Asimismo, Banco Hipotecario S.A. y BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., suelen actuar como colocadores en transacciones de Mercado de Capitales del Grupo. Todas las transacciones se realizan de conformidad con los parámetros de mercado.

12. Compra de activos financieros

El Grupo suele invertir sus excedentes de caja en diversos instrumentos que pueden incluir aquellos emitidos por sociedades relacionadas adquiridos al momento de la emisión o a terceros no relacionados a través de operaciones en mercados secundarios.

13. Inversión en fondos de inversión de BACS Administradora de Activos

El Grupo invierte sus fondos líquidos en fondos de inversión administrados por BACS Administradora de Activos S.A. S.G.F.C.I., entre otras entidades.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

Rubro	30.06.20	30.06.19
Créditos por ventas y otros créditos	4.826.604	6.063.813
Inversiones en activos financieros	5.570.841	4.554.854
Deudas comerciales y otras deudas	(1.495.540)	(432.206)
Total	8.901.905	10.186.461

Sociedad relacionada	30.06.20	30.06.19	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	-	5.409.475	Anticipo
	(1.107.293)	-	Anticipos recibidos
	3.179.786	2.308.983	Obligaciones negociables
	2.612.655	-	Préstamos otorgados
	141.785	121.379	Otros créditos
	56.695	80.832	Servicios corporativos a cobrar
	12.448	17.791	Plan de incentivo en acciones a cobrar
	9.669	6.809	Reintegro de gastos a cobrar
	10.014	926	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	(886)	(587)	Reintegro de gastos a pagar
	(14.609)	(20.880)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	85	-	Cobranzas por arrendamiento
	-	(188)	Cobranzas por arrendamiento a pagar
Total controlante directa	4.900.349	7.924.540	
Cresud S.A.CI.F. y A.	1.581.368	1.622.614	Obligaciones negociables
	(2.546)	(3.639)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	1.611	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	(1.000)	(38.411)	Reintegro de gastos a pagar
	(181.517)	(123.535)	Servicios Corporativos a pagar
Total controlante directa de IRSA	1.397.916	1.457.029	
La Rural S.A.	203.993	364.801	Dividendos a cobrar
	5.623	38.513	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	(790)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	73.441	-	Otros créditos
	(55)	(3.959)	Reintegro de gastos a pagar
TGLT S.A.	8.814	-	Otros créditos
Otras Asociadas y negocios conjuntos	-	7.291	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	(41)	-	Cobranzas por arrendamiento a pagar
	1.370	610	Reintegro de gastos a cobrar
	8.961	3	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	(851)	(553)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
Total asociadas y negocios conjuntos	300.465	406.706	
Directores	(12)	(17)	Reintegro de gastos a pagar
	(126.417)	(189.859)	Honorarios
Total directores	(126.429)	(189.876)	
IRSA International LLC	269.520	-	Préstamos otorgados
	146	-	Otros créditos
Epsilon Opportunities LP	809.687	623.257	Fondos de inversión
Tyrus S.A.	1.392.091	-	Préstamos otorgados
Centro Comercial Panamericano S.A.	7	10	Reintegro de gastos a cobrar
	(35.647)	-	Otras deudas
OFC S.R.L.	790	834	Otros créditos
	(20.400)	(29.156)	Otras deudas
Exportaciones Agroindustriales Argentinas S.A.	-	(16.533)	Otras deudas
Otras	6.578	8.897	Reintegro de gastos a cobrar
	6.938	5.336	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	214	306	Espacios publicitarios a cobrar
	(1.380)	-	Otras deudas
	3.156	-	Otros créditos
	(33)	(2.448)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	(1.588)	(34)	Reintegro de gastos a pagar
	(475)	(2.407)	Servicios legales a pagar
Total Otras	2.429.604	588.062	
Total al cierre del ejercicio	8.901.905	10.186.461	

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

Sociedad relacionada	30.06.20	30.06.19	30.06.18	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	63.752	85.269	90.252	Servicios corporativos
	520.208	14.562	42.215	Operaciones financieras
	712	10.349	2.401	Arrendamientos y/o derechos de uso
	284	373	420	Comisiones
Total Controlante directa	584.956	110.553	135.288	
Cresud S.A.CI.F. y A.	223.849	37.739	367.635	Operaciones financieras
	11.561	7.615	5.280	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(353.334)	(404.915)	(420.215)	Servicios corporativos
Total Controlante directa de IRSA	(117.924)	(359.561)	(47.300)	
La Rural S.A.	-	37.664	32.296	Arrendamientos y/o derechos de uso
	-	-	29.078	Dividendos devengados
	-	-	4.459	Operaciones financieras
TGLT S.A.	36.234	-	-	Operaciones financieras
Otras Asociadas y negocios conjuntos	13.900	342	10.621	Honorarios
	-	(855)	1.859	Operaciones financieras
	345	-	(1.323)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	-	-	31	Servicios corporativos
Total asociadas y negocios conjuntos	50.479	37.151	77.021	
Directores	(334.937)	(390.516)	(423.712)	Honorarios
Senior Management	(22.411)	(24.641)	(25.062)	Honorarios
Total Directores	(357.348)	(415.157)	(448.774)	
Banco de Crédito y Securitización	50.978	54.934	43.376	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Vida S.A.	9.914	11.065	8.377	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	9.766	11.202	8.518	Arrendamientos y/o derechos de uso
IRSA Internacional LLC	50.155	-	-	Operaciones financieras
Tarshop S.A.	58	58.171	40.233	Arrendamientos y/o derechos de uso
	54	1.056	849	Comisiones
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(18.906)	(20.419)	(25.615)	Honorarios
Otras	5.478	5.019	5.620	Arrendamientos y/o derechos de uso
	3.976	-	-	Operaciones financieras
	-	44	-	Compra créditos fiscales
	-	-	66	Comisiones
	-	-	(4.622)	Donaciones
Total Otras	111.473	121.072	76.802	
Total al cierre del ejercicio	271.636	(505.942)	(206.963)	

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

Sociedad relacionada	30.06.20	30.06.19	Descripción de la operación
Quality Invest S.A.	47.219	72.652	Aportes irrevocables
Total aportes irrevocables	47.219	72.652	
Nuevo Puerto Santa Fe	38.319	14.954	Dividendos recibidos
La Rural S.A.	-	430.458	Dividendos recibidos
Total Dividendos recibidos	38.319	445.412	
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	641.447	868.733	Dividendos otorgados
Cresud S.A.	11.581	-	Dividendos otorgados
E-commerce Latina S.A.	9.610	1.028	Dividendos otorgados
Tyrus S.A.	131	166	Dividendos otorgados
Total Dividendos otorgados	662.769	869.927	
Tarshop S.A.	-	177.137	Venta de acciones
Total Venta de acciones	-	177.137	
TGLT S.A.	2.175.110	-	Compra de acciones
Total Compra de acciones	2.175.110	-	

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

31. 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- Provisiones

Anexo F- Costo de bienes vendidos y servicios prestados

Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera

Nota 9 – Propiedades de inversión

Nota 10 – Propiedades, planta y equipo

Nota 8 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Nota 12 – Activos intangibles

Nota 14 – Instrumentos financieros por categoría

Nota 15 – Créditos por ventas y otros créditos

Nota 20 – Provisiones

Nota 26 – Gastos por naturaleza

Nota 11 – Propiedades para la venta

Nota 32 – Activos y pasivos en moneda extranjera

32. 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)	30.06.20	30.06.19
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Pesos uruguayos	20	1,67	34	1.163
Dólares estadounidenses	22.053	70,26	1.549.426	828.001
Euros	212	78,87	16.756	4.927
Créditos por ventas y otros créditos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	63.058	70,46	4.443.096	144.038
Total Créditos por ventas y otros créditos			6.009.312	978.129
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	8.036	70,26	564.620	3.979.897
Inversiones en activos financieros con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	77.569	70,46	5.465.535	3.931.596
Total inversiones en activos financieros			6.030.155	7.911.493
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Pesos uruguayos	4	1,67	7	3
Dólares estadounidenses	39.193	70,26	2.753.711	4.262.934
Libras	2	86,90	131	116
Euros	1	78,87	90	79
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			2.753.939	4.263.132
Total Activo			14.793.406	13.152.754
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Pesos uruguayos	3	1,67	5	10
Dólares estadounidenses	5.953	70,46	419.414	406.416
Deudas comerciales y otras deudas con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	11	70,46	740	-
Total Deudas comerciales y otras deudas			420.159	406.426
Préstamos				
Dólares estadounidenses	528.032	70,46	37.205.141	32.896.391
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	-	70,46	-	-
Total Préstamos			37.205.141	32.896.391
Instrumentos Financieros derivados				
Dólares estadounidenses	98	70,46	6.881	38.525
Total Instrumentos Financieros derivados			6.881	38.525
Provisiones				
Dólares estadounidenses	1.348	70,46	94.970	303
Total Provisiones			94.970	303
Pasivos por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	5	70,46	352	-
Total pasivos por arrendamientos			352	-
Total Pasivo			37.727.503	33.341.645

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

(2) Expresado en miles de moneda extranjera.

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

33. Permutas

El Grupo generalmente celebra permutas con terceros desarrolladores en el giro ordinario de sus negocios. En virtud de estas transacciones, el Grupo generalmente permuta parcelas de tierra no desarrolladas por unidades a ser desarrolladas y recibidas en el futuro. A continuación, se proporciona una descripción de las transacciones pendientes aún no perfeccionadas por los terceros al 30 de junio de 2020:

Permuta Espacio Aéreo

Con fecha 25 de octubre de 2019 la Sociedad ha transferido en permuta a una tercera parte no relacionada los derechos a construir un edificio de departamentos ("Torre 1") sobre el espacio aéreo del Supermercado COTO ubicado en el barrio de Abasto de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Torre 1 contará con 22 pisos de departamentos de 1 a 3 ambientes totalizando una superficie de 8.400 m². El monto de la operación se fijó en la suma de USD 4,5 millones: USD 1 millón en dinero en efectivo y el saldo en al menos 35 unidades funcionales de departamentos, que representen el equivalente al 24,20% de los metros cuadrados propios, con un mínimo asegurado de 1.982 m².

A los 30 meses de la firma de dicho acuerdo y cumplidas determinadas condiciones, IRSA Propiedades Comerciales deberá transferirle a la misma tercera parte no relacionada los derechos a construir un segundo edificio de departamentos.

Al 30 de junio de 2020 el impacto en resultados de esta transacción asciende a 288 millones de pesos que se incluyen en la línea "Ingresos por ventas, alquileres y servicios" y "Costos" del estado de resultados.

Permuta Parcela 1 – Torre Caballito

Con fecha 23 de diciembre, la Sociedad ha transferido en permuta a una tercera parte no relacionada la Parcela 1 del Terreno ubicado en Av. Avellaneda y Olegario Andrade 367, en el barrio de Caballito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Parcela 1 cuenta con una superficie estimada de 3.221 m² en la cual se desarrollará un edificio de 10 pisos de departamentos por un total de 11.400 m², una planta baja comercial por 1.216 m² y un subsuelo de 138 cocheras ("Edificio 1").

El monto de la operación se fijó en la suma de USD 5,5 millones a ser pagado en futuras unidades funcionales del Edificio 1, que representen el equivalente al 23,53% de los metros cuadrados propios, con un mínimo asegurado de 2.735 m² compuestos por 1.215,62 m² con destino comercial, 1.519,68 m² con destino residencial y una cantidad determinada de cocheras que representen el 22,50% de los m² propios con ese destino y nunca menos de 31 unidades. La mencionada contraprestación se encuentra garantizada por un derecho real de hipoteca sobre la Parcela 1 y el Edificio 1. El comprador tiene una Opción para adquirir la Parcela 2 del mismo predio hasta el 31 de agosto de 2020 y las Parcelas 3 y 4 hasta el 31 de marzo de 2021, sujeto a determinadas condiciones suspensivas. Al 30 de Junio de 2020 esta transacción no ha tenido impacto en el resultado del ejercicio de la Sociedad.

34. Resolución CNV N° 629/14- Guarda documentación

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

<u>Sujeto encargado del depósito</u>	<u>Domicilio de ubicación</u>
Iron Mountain Argentina S.A.	Av. Amancio Alcorta 2482, C.A.B.A.
Iron Mountain Argentina S.A.	Pedro de Mendoza 2143, C.A.B.A.
Iron Mountain Argentina S.A.	Saraza 6135, C.A.B.A.
Iron Mountain Argentina S.A.	Azara 1245, C.A.B.A. (i)
Iron Mountain Argentina S.A.	Polígono Industrial Spegazzini, Au. Ezeiza-Cañuelas KM 45
Iron Mountain Argentina S.A.	Cañada de Gómez 3825, C.A.B.A.

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

35. 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.

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y hasta 21 de septiembre de 2020, más de 600.000 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 varias veces, más recientemente hasta el 11 de octubre de 2020 inclusive (el que podría prorrogarse el tiempo que dure la situación epidemiológica), que afectaron la economía local. Entre ellas se destaca: 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 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 junio de 2020, el Estimador Mensual de Actividad Económica ("EMAE") informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos ("INDEC"), registró una variación del (12,3%) respecto al mismo mes de 2019, y del 7,4% respecto del mes anterior.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

- El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en julio de 2020, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), estima una inflación minorista del 39,5% para 2020. Los analistas del REM prevén una variación del PBI real para 2020 de (12,5%). A su vez, prevén que en 2021 la actividad económica un rebote en la actividad, alcanzando un crecimiento económico de 5,6%. Existe una expectativa de crecimiento para el tercer trimestre de 2020 motivada en que el efecto de la pandemia se percibe como transitorio y que pronto se iniciará una recuperación de la actividad económica.
- La inflación interanual al 30 de junio de 2020 alcanzó el 42,8%.
- En el periodo de julio 2019 a junio 2020, el peso se depreció 66% 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, existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 75% 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.

Con fecha 15 de septiembre de 2020, el Banco Central de la República Argentina publicó las Comunicaciones "A" 7105 y 7106 por las cuales se establece, entre otras medidas, que quienes registren deudas financieras con vencimientos de capital en moneda extranjera programados entre el 15.10.2020 y el 31.03.2021, deberán presentar ante el BCRA un plan de refinanciación en base a los siguientes criterios: (a) que el monto neto por el cual se accederá al mercado de cambios en los plazos originales no superará el 40% del monto de capital con vencimiento en el período indicado más arriba, y (b) que el resto del capital sea, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 años, siempre que el nuevo endeudamiento sea liquidado en el mercado de cambios. Cabe mencionar que para los vencimientos a registrarse desde la fecha de entrada en vigencia de la comunicación (16 de septiembre de 2020) y hasta el 31.12.2020, el plan de refinanciación deberá presentarse con anterioridad al 30.09.2020; y el plazo de presentación para los restantes vencimientos -entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de marzo de 2021 deberá presentarse con un plazo como mínimo de 30 días corridos antes del vencimiento de capital a refinanciarse. El Grupo se encuentra analizando el impacto de dicha disposición a los fines de cumplir en tiempo y forma con los requerimientos del BCRA, y el impacto de las mencionadas regulaciones en sus negocios

Pandemia de COVID-19

Tal como se describe en la nota sobre el contexto económico en el que opera el Grupo, la pandemia del COVID-19, está impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y el negocio del Grupo. Aunque la pandemia de COVID-19 ha tenido un impacto a nivel nacional en la actividad desarrollada por la Compañía, aún es demasiado pronto para evaluar el alcance total de su impacto.

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

- 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 mientras que algunos locales gastronómicos y de indumentaria están trabajando por sistema de delivery y venta por WhatsApp. En los meses de mayo y junio, se flexibilizaron estas medidas y se reabrieron ciertas actividades en algunas plazas del interior, como Salta, Mendoza, Santa Fe y Córdoba, abriendo los centros comerciales Alto Noa, Mendoza Plaza, Alto Rosario, La Ribera y Córdoba Shopping bajo un estricto protocolo de seguridad e higiene que incluye horarios reducidos, distanciamiento social y control de accesos. En julio 2020 se avanzó con la apertura de Neuquén y a comienzos de agosto 2020 se procedió a la apertura de Distrito Arcos, outlet premium a cielo abierto en la ciudad de Buenos Aires. Al 31 de agosto el 44% de los metros cuadrados de 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 los centros comerciales Alto Rosario y Alto Noa, que cerraron por un período de 14 y 7 días respectivamente en septiembre dado al incremento de casos en dichas regiones.
- Dado el cierre de los centros comerciales, el Grupo ha decidido diferir 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 30,5% comparado con el ejercicio anterior y de un 83% comparado con el último trimestre del año anterior. Adicionalmente el cargo de incobrables en el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2020 es de 305 millones y de 187 millones en el último trimestre del ejercicio.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

- 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 también 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.
- Con respecto a la deuda financiera que posee el Grupo IRSA CP tiene el vencimiento de las Obligaciones Negociables Clase IV por un valor nominal de USD 140 en el mes de septiembre 2020 y USD 23 de deuda bancaria.

Cabe mencionar que IRSA CP cuenta con una posición de caja y equivalentes (incluyendo inversiones financieras corrientes) al 30 de junio de 2020 de aproximadamente USD 155 millones y con posterioridad al cierre de ejercicio, ha vendido activos de oficinas por la suma de USD 128,6. Con dichos fondos, la Compañía canceló sus Obligaciones Negociables Clase IV por un monto de USD 140 millones el 14 de septiembre de 2020.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía del país es desconocido e imposible de predecir razonablemente. 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.

36. Hechos posteriores

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 m² 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 m² y 25 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

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

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 m² 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).

Pago de Obligaciones Negociables Clase IV

Con fecha 14 de septiembre de 2020 se canceló la totalidad del capital de las Obligaciones Negociables Clase IV por un total de \$10.381,0 millones (US\$ 140,0 millones) y el interés devengado a la fecha por \$133,7 millones (US\$ 1,8 millones).

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Reseña Informativa

Importes expresados en miles de pesos

1. Breve comentario sobre actividades de la Sociedad en el ejercicio, incluyendo referencias a situaciones relevantes posteriores al cierre del mismo.

Ver adjunto.

2. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa con el mismo ejercicio inmediato anterior.

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Activo no corriente	129.577.541	91.204.133	128.084.412
Activo Corriente	14.925.367	24.562.513	23.709.574
Total	144.502.908	115.766.646	151.793.986
Pasivo no Corriente	52.506.715	51.924.131	61.007.459
Pasivo Corriente	16.422.520	5.796.640	5.816.596
Subtotal	68.929.235	57.720.771	66.824.055
Participación minoritaria	4.088.994	3.113.233	3.207.825
Patrimonio neto	71.484.679	54.932.642	81.762.105
Total	75.573.673	58.045.875	84.969.930

3. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa con el mismo ejercicio inmediato anterior.

	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>	<u>30.06.18</u>
Ganancia/ (Pérdida) operativa	30.677.954	(29.790.205)	21.936.102
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	177.910	(577.953)	887.380
Ganancia/ (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	30.855.864	(30.368.158)	22.823.482
Ingresos financieros	769.116	117.826	491.835
Costos financieros	(3.493.247)	(3.191.921)	(2.418.220)
Otros resultados financieros	(4.629.683)	1.682.098	(6.037.814)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	25.209	(300.850)	(1.045.120)
Resultados financieros, netos	(7.328.605)	(1.692.847)	(9.009.319)
Ganancia/ (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias	23.527.259	(32.061.005)	13.814.163
Impuesto a las ganancias	(5.373.999)	6.138.041	6.534.323
Ganancia/ (Pérdida) del ejercicio	18.153.260	(25.922.964)	20.348.486
Total de resultados integrales del ejercicio	18.153.260	(25.922.964)	20.348.486
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	17.089.537	(25.772.658)	19.624.143
Interés no controlante	1.063.723	(150.306)	724.343

4. Datos estadísticos comparativos con el mismo ejercicio inmediato anterior.

No aplicable

5. Índices comparativos con el mismo ejercicio inmediato anterior.

	<u>30.06.20</u>		<u>30.06.19</u>		<u>30.06.18</u>	
Liquidez						
Activo Corriente	14.925.367		24.562.513		23.709.574	
Pasivo Corriente	16.422.520	0,91	5.796.640	4,24	5.816.596	4,08
Endeudamiento						
Pasivo Total	68.929.235		57.720.771		66.824.055	
Patrimonio Neto	75.573.673	0,91	58.045.875	0,99	84.969.930	0,79
Solvencia						
Patrimonio Neto	75.573.673		58.045.875		84.969.930	
Pasivo Total	68.929.235	1,10	57.720.771	1,01	66.824.055	1,27
Inmovilización del capital						
Activo No Corriente	129.577.541		91.204.133		128.084.412	
Activo Total	144.502.908	0,90	115.766.646	0,79	151.793.986	0,84

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Domicilio legal: Moreno 877 Piso 22°

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

Informe sobre los estados financieros

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

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

Responsabilidad de la Dirección

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

Responsabilidad de los auditores

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

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

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

Opinión

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

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra opinión, enfatizamos la información contenida en la Nota 35 a los estados financieros consolidados, en la que la dirección ha descrito las incertidumbres relacionadas con el impacto del virus Covid-19 (Coronavirus) en los negocios de la Sociedad; así como las medidas dispuestas por dicha dirección para enfrentar esta situación.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros consolidados de IRSA Propiedades Comerciales S.A. cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros consolidados de IRSA Propiedades Comerciales S.A., excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances y al libro diario, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores;

- c) hemos leído la reseña informativa, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) al 30 de junio de 2020 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de IRSA Propiedades Comerciales S.A. que surge de los registros contables de la Sociedad y de las liquidaciones de la Sociedad ascendía a \$ 10.432.367, no siendo exigible a dicha fecha;
- e) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para IRSA Propiedades Comerciales S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 22 de septiembre de 2020

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 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 Ablovich

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas de
IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Introducción

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

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

Responsabilidad de la Dirección

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

Alcance de nuestro examen

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

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Alcance de nuestro examen (Continuación)

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

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

Opinión

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

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

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra opinión, enfatizamos la información contenida en la Nota 35 a los estados financieros consolidados, en la que la dirección ha descrito las incertidumbres relacionadas con el impacto del virus Covid-19 (Coronavirus) en los negocios de la Sociedad; así como las medidas dispuestas por dicha dirección para enfrentar esta situación.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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

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

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes (Continuación)

- d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución N° 606 de la CNV en relación con la presentación del informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario;
- e) en relación a lo determinado por las normas de la CNV, informamos que hemos leído el informe de los auditores externos, del que se desprende lo siguiente:
 - i. las normas de auditoría aplicadas son las aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las que contemplan los requisitos de independencia, y;
 - ii. los estados financieros consolidados han sido preparados teniendo en cuenta las NIIF y las disposiciones de la CNV.
- f) hemos verificado el cumplimiento en lo que respecta al estado de garantías de los Directores en gestión de IRSA Propiedades Comerciales S.A. a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020, conforme lo establecido en el punto 1.4 del Anexo I de la Resolución Técnica N° 45 de la FACPCE;
- g) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para IRSA Propiedades Comerciales S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- h) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí I. Cohn
Síndico Titular