

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados financieros consolidados al 30 de junio de 2021 y 2020 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021, 2020 y 2019

Información Legal

Denominación: IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

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

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 8, 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: 14 de mayo de 2021.

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: 541.230.019 acciones.

Capital suscrito, emitido e integrado (millones de \$): \$ 54.123.

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

Denominación de la última sociedad controlante del Grupo: Consultores Assets Management 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: 432.570.149 acciones.

Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio neto: 79,92%.

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL		
	Acciones en circulación (cantidad)	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)	Suscrito, emitido e integrado (millones de \$)
Ordinarias escriturales de valor nominal \$ 100 cada una y con derecho a un voto por acción	541.230.019	541.230.019	54.123

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Situación Financiera Consolidados al 30 de junio de 2021 y 2020

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

	Nota	30.06.21	30.06.20
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	9	144.864	176.473
Propiedades, planta y equipo	10	1.373	528
Propiedades para la venta	11	233	274
Activos intangibles	12	1.474	1.528
Derechos de uso	13	810	866
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8	4.302	6.964
Activos por impuesto diferido	21	446	331
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		17	10
Créditos por ventas y otros créditos	15	1.223	7.651
Inversiones en activos financieros	14	10	-
Total del Activo no corriente		154.752	194.625
Activo corriente			
Propiedades para la venta	11	4	10
Inventarios		42	58
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		143	148
Créditos por ventas y otros créditos	15	13.565	5.827
Instrumentos financieros derivados	14	-	10
Inversiones en activos financieros	14	8.105	9.415
Efectivo y equivalentes de efectivo	14	793	6.949
Total del Activo corriente		22.652	22.417
TOTAL DEL ACTIVO		177.404	217.042
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		72.464	107.370
Interés no controlante		5.549	6.143
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		78.013	113.513
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	18	1.321	1.860
Préstamos	19	35.188	39.922
Pasivos por impuesto diferido	21	48.817	36.016
Provisiones	20	81	108
Instrumentos financieros derivados	14	10	52
Pasivos por arrendamientos		852	905
Total del Pasivo no corriente		86.269	78.863
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	18	3.976	5.349
Impuesto a las ganancias		941	7
Remuneraciones y cargas sociales		286	276
Préstamos	19	7.734	18.775
Instrumentos financieros derivados	14	48	123
Provisiones	20	84	65
Pasivos por arrendamientos		53	71
Total del Pasivo corriente		13.122	24.666
TOTAL DEL PASIVO		99.391	103.529
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		177.404	217.042

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

Eduardo S. Elstain
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados Consolidados de Resultados y Otros Resultados Integrales por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2021, 2020 y 2019

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

	Nota	30.06.21	30.06.20	30.06.19
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	25	8.092	12.860	16.261
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	25	2.911	4.672	5.572
Costos	26	(4.422)	(6.159)	(7.337)
Ganancia bruta		6.581	11.373	14.496
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	(13.946)	37.740	(55.520)
Gastos generales y de administración	26	(1.989)	(1.834)	(1.996)
Gastos de comercialización	26	(1.243)	(1.242)	(971)
Otros resultados operativos, netos	27	(18)	193	(516)
(Pérdida)/ Ganancia operativa		(10.615)	46.230	(44.507)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8	(2.652)	267	(868)
(Pérdida)/ Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		(13.267)	46.497	(45.375)
Ingresos financieros	28	790	1.155	177
Costos financieros	28	(5.470)	(5.247)	(4.794)
Otros resultados financieros	28	7.441	(6.952)	2.527
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	28	1.555	(115)	(689)
Resultados financieros, netos		4.316	(11.159)	(2.779)
(Pérdida)/ Ganancia antes de impuesto a las ganancias		(8.951)	35.338	(48.154)
Impuesto a las ganancias	21	(13.586)	(8.072)	9.219
(Pérdida)/ Ganancia del ejercicio		(22.537)	27.266	(38.935)
Otros resultados integrales: (i)				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Diferencia de conversión en asociadas	8	(24)	(33)	-
Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Superávit por revaluación		155	411	-
Otros resultados integrales del ejercicio		131	378	-
Total de resultados integrales del ejercicio		(22.406)	27.644	(38.935)
Resultado del ejercicio atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		(21.933)	25.668	(38.711)
Interés no controlante		(604)	1.598	(224)
Otro resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		131	378	-
(Pérdida)/Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del ejercicio: (ii)				
Básico		(40,52)	47,43	(71,52)
Diluido		(40,52)	47,43	(71,52)

(i) Los componentes de otros resultados integrales no generan impacto en el impuesto a las ganancias, con excepción del superávit por revaluación. (Ver Nota 21)

(ii) El resultado por acción ha sido calculado utilizando 541.230.019 acciones. En caso de haber utilizado 126.014.050 acciones para el cálculo, el resultado por acción básico y diluido sería de 203,71 y (307,23) correspondiente al 30.06.20 y al 30.06.19, respectivamente. (Ver Nota 17)

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Cambios en los Patrimonios Consolidados por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2021

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

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (1)	Otras reservas	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del Patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2020	126	5.156	14.509	201	13.866	47.844	25.668	107.370	6.143	113.513
Resultado del ejercicio – Pérdida	-	-	-	-	-	-	(21.933)	(21.933)	(604)	(22.537)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	131	-	131	-	131
Aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	26	26
Capitalización de reservas según A.G.O. y E. del 26/10/2020 (1)	53.997	22.014	(14.509)	-	(13.866)	(47.636)	-	-	-	-
Distribución de dividendos según A.G.O. y E. del 26/10/2020 (1)	-	-	-	-	-	-	(13.045)	(13.045)	-	(13.045)
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 26/10/2020 (1)	-	-	-	1.283	-	9.816	(11.099)	-	-	-
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	(59)	-	(59)	(16)	(75)
Saldos al 30 de junio de 2021	54.123	27.170	-	1.484	-	10.096	(20.409)	72.464	5.549	78.013

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Otras Reservas	Diferencia de conversión	Superávit por revaluación (1)	Cambios en interés no controlante	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2020	47.511	226	-	(33)	411	(271)	47.844
Otros resultados integrales	-	-	-	(24)	155	-	131
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 26/10/2020 (1)	-	9.816	-	-	-	-	9.816
Capitalización de reservas según A.G.O. y E. del 26/10/2020 (1)	(47.511)	(226)	101	-	-	-	(47.636)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	(59)	(59)
Saldos al 30 de junio de 2021	-	9.816	101	(57)	566	(330)	10.096

(1) Ver Nota 17.

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

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

Eduardo S. Elstain
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Cambios en los Patrimonios Consolidados por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2020

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

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (1)	Otras reservas	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del Patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2019	126	5.156	14.509	201	13.866	111.688	(63.037)	82.509	4.678	87.187
Resultado del ejercicio – Ganancia	-	-	-	-	-	-	25.668	25.668	1.598	27.266
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	378	-	378	-	378
Distribución de dividendos según A.G.O. y E. del 30/10/2019	-	-	-	-	-	(1.098)	-	(1.098)	(220)	(1.318)
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 30/10/2019	-	-	-	-	-	(63.037)	63.037	-	-	-
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	(87)	-	(87)	87	-
Saldos al 30 de junio de 2020	126	5.156	14.509	201	13.866	47.844	25.668	107.370	6.143	113.513

	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	48.609	63.263	-	-	(184)	111.688
Otros resultados integrales	-	-	(33)	411	-	378
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 30/10/2019	(1.098)	(63.037)	-	-	-	(64.135)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(87)	(87)
Saldos al 30 de junio de 2020	47.511	226	(33)	411	(271)	47.844

(1) Ver Nota 17.

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Cambios en los Patrimonios Consolidados por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2019

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

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (1)	Otras reservas	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del Patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2018	126	5.156	14.509	201	13.866	11.474	77.476	122.808	4.819	127.627
Ajuste de resultados iniciales (NIIF 9)	-	-	-	-	-	-	(62)	(62)	-	(62)
Saldos al 30 de junio de 2018 - Ajustado	126	5.156	14.509	201	13.866	11.474	77.414	122.746	4.819	127.565
Resultado integral del ejercicio – Pérdida	-	-	-	-	-	-	(38.711)	(38.711)	(224)	(38.935)
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 29/10/2018	-	-	-	-	-	100.297	(101.810)	(1.513)	-	(1.513)
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	(83)	-	(83)	83	-
Reintegro de dividendos	-	-	-	-	-	-	70	70	-	70
Saldos al 30 de junio de 2019	126	5.156	14.509	201	13.866	111.688	(63.037)	82.509	4.678	87.187

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en interés no controlante	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2018	-	11.575	(101)	11.474
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 29/10/2018	48.609	51.688	-	100.297
Cambios en interés no controlante	-	-	(83)	(83)
Saldos al 30 de junio de 2019	48.609	63.263	(184)	111.688

(1) Ver Nota 17.

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

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

Eduardo S. Elstain
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2021, 2020 y 2019

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

	Nota	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Actividades operativas				
Efectivo generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	16	1.306	7.569	8.774
Impuesto a las ganancias pagado		(24)	(224)	(381)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		<u>1.282</u>	<u>7.345</u>	<u>8.393</u>
Actividades de inversión				
Aportes irrevocables y de capital en asociadas y negocios conjuntos		(29)	(71)	(97)
Adquisición de propiedades de inversión		(993)	(3.682)	(3.764)
Cobro por venta de propiedades de inversión		18.072	266	-
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(176)	(237)	(134)
Cobro por venta de propiedades, planta y equipo		7	-	-
Anticipos a proveedores		(115)	(17)	(6.072)
Adquisición de activos intangibles		(46)	(51)	(279)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(13.036)	(13.457)	(44.064)
Cobro por realización de inversiones en activos financieros		19.901	19.277	46.087
Préstamos otorgados		-	(1.385)	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(14.764)	(7.088)	-
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		205	1.000	-
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos		-	-	8
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros		728	864	858
Dividendos cobrados		-	256	10
Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades de inversión		<u>9.754</u>	<u>(4.325)</u>	<u>(7.447)</u>
Actividades de financiación				
Recompra de obligaciones negociables		(247)	(766)	(121)
Venta de obligaciones negociables propias en cartera		1.458	-	-
Préstamos obtenidos		-	15.377	5.005
Préstamos obtenidos de partes relacionadas		52	-	-
Cancelación de préstamos		(1.530)	(15.941)	(4.456)
Cancelación de obligaciones negociables		(14.884)	-	-
Pago de pasivos por arrendamiento		(38)	(71)	(26)
Adquisición de intereses no controlante en subsidiarias		(75)	-	-
Pagos de instrumentos financieros derivados		(547)	(849)	(1.460)
Cobro de instrumentos financieros derivados		64	729	2.365
Intereses pagados		(4.589)	(4.530)	(4.346)
Reintegro de dividendos		-	-	70
Pago de dividendos		(2.587)	(1.097)	(1.513)
Pago de dividendos a accionistas no controlantes		-	(137)	-
Aportes del interés no controlante		26	-	-
Préstamos de corto plazo, netos		5.655	1.935	531
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		<u>(17.242)</u>	<u>(5.350)</u>	<u>(3.951)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(6.206)</u>	<u>(2.330)</u>	<u>(3.005)</u>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del ejercicio	14	6.949	9.014	12.167
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo		96	322	(86)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda en efectivo y equivalente de efectivo		(46)	(57)	(62)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	14	<u>793</u>	<u>6.949</u>	<u>9.014</u>

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

1. Información general y del negocio del Grupo

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A. (“IRSA Propiedades Comerciales” o “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 334.826 m2 en 14 centros comerciales, 113.291 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.

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 y Consultores Assets Management S.A. es nuestra entidad controlante última.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 2 de septiembre de 2021.

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 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o IASB por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (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 Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCCE) 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 dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2021 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30 de junio de</u>	<u>Al 30 de junio</u>	<u>al 30 de junio</u>	<u>Acumulado 3 años al</u>
<u>Anual</u>	<u>2019</u>	<u>de 2020</u>	<u>de 2021</u>	<u>30 de junio de 2021</u>
	56%	43%	50%	234%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de junio de 2021 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. 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.

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, respectivamente.

(c) Moneda de presentación

Los estados financieros se presentan en millones 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 “USD” 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
Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - Modificaciones a la NIIF 16	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. Las entidades que apliquen los expedientes prácticos deben revelar este hecho, si el expediente se ha aplicado a todas las concesiones de alquiler calificadas o, en caso contrario, información sobre la naturaleza de los contratos a los que se ha aplicado, así como el monto reconocido en la utilidad o pérdida derivada de las concesiones de alquiler.	30-6-2021

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

Normas y modificaciones todavía no adoptados por el Grupo

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
Revelaciones de políticas contables - Modificación a la NIC 1 y Declaración Práctica 2	El IASB modificó la NIC 1 para exigir a las entidades que revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Las enmiendas definen que implica y cómo identificar información material de política contable. Aclaran además que no es necesario revelar información de política contable inmaterial. Si se revela, no debe ensombrecer información contable material. Para apoyar esta enmienda, la IASB también modificó la Declaración Práctica 2 de las NIIF sobre la "Elaboración de juicios relacionados con la materialidad" para asesorar sobre cómo aplicar el concepto de importancia relativa a la relevación de información sobre políticas contables.	01-01-2023
Definición de estimaciones contables - Modificaciones de la NIC 8	La modificación de la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante, porque los cambios en las estimaciones contables se aplican de forma prospectiva a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables se aplican generalmente de forma retrospectiva a transacciones pasadas y otros acontecimientos del pasado, así como al ejercicio actual	01-01-2023

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Modificación a la NIC 1	<p>Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 Presentación de estados financieros aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existen al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del convenio). Las modificaciones también aclaran lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.</p> <p>Las modificaciones podrían afectar la clasificación de los pasivos, en particular para las entidades que previamente consideraron las intenciones de la administración para determinar la clasificación y para algunos pasivos que pueden convertirse en patrimonio.</p> <p>Deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.</p> <p>En mayo de 2020, el IASB emitió un Proyecto de Norma proponiendo aplazar la fecha de vigencia de las modificaciones hasta el 1 de enero de 2023.</p>	30-6-2023
Modificación a la NIC 37	<p>La enmienda a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen costos incrementales, como así también una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los mismos. Antes de reconocer una provisión separada para un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir con el contrato.</p>	30-6-2023
Propiedad, planta y equipo: Producto antes del uso previsto - Modificaciones a la NIC 16	<p>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.</p>	30-6-2023
Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3	<p>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.</p>	30-6-2023
Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020	<p>Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020:</p> <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. • NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda está destinada a alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos. 	30-6-2023
Impuesto diferido – Modificaciones a la NIC 12	<p>El IASB emitió modificaciones a la NIC 12 que aclara cómo las empresas contabilizan el impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única. Los efectos de estas enmiendas significan esencialmente que la excepción del reconocimiento inicial no está disponible para transacciones que implican el reconocimiento tanto de un activo como de un pasivo, tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.</p>	30-6-2024

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

La Gerencia está estudiando el impacto que estas nuevas normas y modificaciones tendrán 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.

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 califican 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 o información financiera especial para fines específicos al 30 de junio de cada año para su utilización en los estados financieros del Grupo.

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

accionarias mantenidas es igual a los derechos de voto del Grupo. El país de constitución o inscripción es también su sede social.

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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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.

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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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.

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.

Adicionalmente, el Grupo reconoce económicamente "excedentes constructivos" en aquellas propiedades que cumplan los siguientes requisitos: a) posean excedente constructivo que legalmente sean viables en base a la aplicación de Códigos de Planeamiento y/o Ordenanzas específicas aprobadas. y b) tengan una viabilidad económica y comercial ya sea por su mercado de realización como de factibilidad constructiva (ver nota 9). Si por disposiciones legales o regulatorias o por aspectos comerciales y/o económicos el excedente constructivo solo puede ser realizado por el Grupo y el activo aún no ha sido construido, no se reconoce ese valor.

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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.

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 comparables, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico (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".

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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 de propiedades de inversión a otros rubros se realiza al valor razonable del activo en la fecha de cambio de uso y dicho valor razonable es el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores según la norma aplicable. Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, la sociedad valúa la propiedad por el importe en libros correspondiente previo al traslado y la clasifica como propiedad de inversión por el valor razonable en la fecha del cambio de uso. El Grupo tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NIC 16. En caso de la transferencia desde inventarios a propiedades de inversión, se tomará reconociendo el resultado entre su importe en libros anterior y su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del período.

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".

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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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 incurren. 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 2021 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.).

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 exponen de acuerdo a NIIF 16, el Grupo reconoce el activo por el derecho de uso y un pasivo a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplen con la definición de arrendamiento de acuerdo a la norma.

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 que entren por la excepción de la NIIF 16, en los cuales el Grupo actúa como arrendatario 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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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.

(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 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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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).

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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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.

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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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.

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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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 provisionados se reconocen en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados integrales.

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 incurren.

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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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.

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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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.

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 revertan 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 y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambio de valor. No incluye descubiertos bancarios.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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, según el caso, cuando estén concretadas las transferencias de riesgos, el cobro esté razonablemente asegurado y exista un precio ya determinado.

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.

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 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.

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 habitualmente en dicho momento por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de la República Argentina.

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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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.

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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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.

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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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.

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. La registración del resultado o no del dividendo declarado, está asociada al mecanismo de registración de la inversión que generó el dividendo.

2.30. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2020 y 2019 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dichas fechas reexpresados de acuerdo con lo indicado en la Nota 2.1. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente ejercicio.

Durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021, 2020 y 2019 el peso argentino ha sufrido una caída de su valor respecto del dólar estadounidense al 26%, 40% y 32%, 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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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 provisión 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 / recuperos incorrecto de provisiones en relación con un reclamo.	Nota 20 - Provisiones

4. Adquisiciones y disposiciones

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021

Venta edificio Torre Boston

El 15 de julio de 2020 IRSA Propiedades Comerciales ha vendido 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 1.247 m² y 5 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de \$ 666 millones.

El 25 de agosto de 2020 IRSA Propiedades Comerciales ha vendido y transferido otros 5 pisos de la torre Boston 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 \$ 3.574 millones.

El 5 de noviembre de 2020 IRSA Propiedades Comerciales ha vendido otros 4 pisos de la torre Boston ubicada en la calle Della Paolera 265, en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente 3.892 m² y 15 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de \$ 2.271 millones.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

El 12 de noviembre de 2020 IRSA Propiedades Comerciales ha vendido otros 3 pisos de la torre Boston por una superficie total de aproximadamente 3.266 m2, un local comercial de aproximadamente 225 m2 ubicado en la planta baja y 15 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de \$ 1.906 millones.

Venta edificio Bouchard

El 30 de julio de 2020 IRSA Propiedades Comerciales ha vendido 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 \$ 8.791 millones.

Compra inmueble en Hudson

Con fecha 11 de diciembre de 2020 se firmó la escritura de compra del inmueble denominado Casonas ubicado en Hudson, Partido de Berazategui, abonando el saldo restante del 90% por USD 1 millón. El 10% inicial se había abonado en durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2018.

Ver Nota 35 para ventas con posterioridad al 30 de junio de 2021.

We Are Appa S.A. – Incremento de participación

Al 30 de junio de 2020 el capital social de la Sociedad estaba representado por 116.500 acciones ordinarias con un valor nominal de \$ 1 por acción y con derecho a 1 voto por acción

Con fecha 19 de abril de 2021 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas decidió capitalizar la totalidad de la prima de emisión y ajuste de capital. Adicionalmente se efectuaron nuevos aportes irrevocables los cuales fueron capitalizados con la misma fecha.

El total de acciones ordinarias totalizaron 517.722.151, quedando el capital social conformado de la siguiente manera:

	<u>Cantidad de acciones</u>	<u>Capital Social</u>
Al 30 de junio de 2020	116.500	116.500
Capitalización de prima de emisión y ajuste de capital	137.722.151	137.722.151
Emisión de Acciones ordinarias	380.000.000	380.000.000
Al 30 de junio de 2021	517.838.651	517.838.651

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020

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 USD 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 USD 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 USD 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 USD24 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 \$ 1.750 millones (USD 16,9 millones).

Permuta Espacio Aéreo

Con fecha 25 de octubre de 2019 la Sociedad ha transferido en permuta 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 fue abonado 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 a construir, con un mínimo asegurado de 1.982 m².

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

A los 30 meses de la firma de dicho acuerdo y cumplidas determinadas condiciones, IRSA Propiedades Comerciales deberá transferirle a la misma parte los derechos a construir un segundo edificio de departamentos.

Al 30 de junio de 2020 el impacto en resultados de esta transacción asciende a 434 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 de 2020, la Sociedad ha transferido en permuta 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.

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.

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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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 34 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.

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:

	Posición monetaria neta pasiva	
	30.06.21	30.06.20
Posición con terceros	(35.234)	(49.330)
Posición con partes relacionadas	6.488	14.883
Posición monetaria, neta	(28.746)	(34.447)

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 2021 y 2020, en \$ 2.875 y \$ 3.445 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 2021 no existían contratos de tipo de cambio futuro en moneda extranjera. Al 30 de junio de 2020 existían contratos de tipo de cambio futuro en moneda extranjera por \$ 22 (pasivo neto).

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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.

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 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020.

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 2021 y 2020 en \$ 20,6 millones y \$ 40,04 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 2021 y 2020 el valor total de las inversiones en acciones de otras compañías equivale a la suma de \$ 326,1 millones y \$ 316,6 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 2021 y 2020 en \$ 32,6 millones y \$ 31,7 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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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.

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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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.

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 2021	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	2.023	-	-	-	-	2.023
Préstamos	7.719	34.945	105	88	65	42.922
Pasivos por arrendamiento	93	87	89	90	1.767	2.126
Instrumentos financieros derivados	48	9	-	-	-	57
Total	9.883	35.041	194	178	1.832	47.128

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	4.504	128	104	16	-	4.752
Préstamos	21.158	3.182	40.843	97	60	65.340
Pasivos por arrendamiento	79	74	77	82	1.940	2.252
Instrumentos financieros derivados	122	43	10	-	-	175
Total	25.863	3.427	41.034	195	2.000	72.519

(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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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.

	30.06.21	30.06.20
Ratio de apalancamiento (i)	35,49%	34,08%
Ratio de endeudamiento (ii)	19,03%	20,11%

(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 (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, excedentes constructivos 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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

- 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.

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. Estos incluyen además, el ajuste por expensas y fondos de promoción colectivo.

- 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 2021, 2020 y 2019. Adicionalmente se presenta una conciliación entre el total de resultado operativo de la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultados y una conciliación entre el total de los activos por segmento y el total de los activos según el estado de situación financiera. La información por segmentos ha sido preparada y clasificada de acuerdo a los negocios en los que el Grupo lleva a cabo sus actividades.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

30.06.21									
	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	Activos no reportables	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	5.321	2.715	78	29	8.143	2.911	(51)	-	11.003
Costos	(865)	(216)	(63)	(216)	(1.360)	(3.132)	70	-	(4.422)
Ganancia/ (Pérdida) bruta	4.456	2.499	15	(187)	6.783	(221)	19	-	6.581
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(20.342)	2.355	4.131	31	(13.825)	-	(121)	-	(13.946)
Gastos generales y de administración	(1.432)	(364)	(144)	(57)	(1.997)	-	8	-	(1.989)
Gastos de comercialización	(451)	(185)	(618)	(8)	(1.262)	-	19	-	(1.243)
Otros resultados operativos, netos	(126)	8	3	1	(114)	106	(10)	-	(18)
(Pérdida)/ Ganancia operativa	(17.895)	4.313	3.387	(220)	(10.415)	(115)	(85)	-	(10.615)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	(2.267)	(2.267)	-	(385)	-	(2.652)
(Pérdida)/ Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(17.895)	4.313	3.387	(2.487)	(12.682)	(115)	(470)	-	(13.267)
Propiedades de inversión	54.317	73.932	21.165	144	149.558	-	(4.694)	-	144.864
Propiedades, planta y equipo	289	1.087	-	-	1.376	-	(3)	-	1.373
Propiedades para la venta	-	-	237	-	237	-	-	-	237
Llave de negocio	16	47	-	136	199	-	(63)	-	136
Derechos a recibir unidades ("Permutas")	-	-	1.040	-	1.040	-	-	-	1.040
Inventarios	43	-	-	-	43	-	(1)	-	42
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	1.106	1.106	-	3.196	-	4.302
Otros activos	-	-	-	-	-	-	-	25.410	25.410
Total Activos	54.665	75.066	22.442	1.386	153.559	-	(1.565)	25.410	177.404
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	Activos no reportables	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	8.915	3.477	466	93	12.951	4.672	(91)	-	17.532
Costos	(851)	(209)	(185)	(133)	(1.378)	(4.851)	70	-	(6.159)
Ganancia/ (Pérdida) bruta	8.064	3.268	281	(40)	11.573	(179)	(21)	-	11.373
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(3.162)	34.354	7.148	(206)	38.134	-	(394)	-	37.740
Gastos generales y de administración	(1.246)	(315)	(125)	(163)	(1.849)	-	15	-	(1.834)
Gastos de comercialización	(1.065)	(112)	(78)	(14)	(1.269)	-	27	-	(1.242)
Otros resultados operativos, netos	26	(34)	(9)	96	79	90	24	-	193
Ganancia/ (Pérdida) operativa	2.617	37.161	7.217	(327)	46.668	(89)	(349)	-	46.230
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	5	5	-	262	-	267
Ganancia/ (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	2.617	37.161	7.217	(322)	46.673	(89)	(87)	-	46.497
Propiedades de inversión	73.762	91.743	15.424	113	181.042	-	(4.569)	-	176.473
Propiedades, planta y equipo	337	194	-	-	531	-	(3)	-	528
Propiedades para la venta	-	-	284	-	284	-	-	-	284
Llave de negocio	16	47	-	135	198	-	(62)	-	136
Derechos a recibir unidades ("Permutas")	-	-	1.047	-	1.047	-	-	-	1.047
Inventarios	59	-	-	-	59	-	(1)	-	58
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	3.413	3.413	-	3.551	-	6.964
Otros activos	-	-	-	-	-	-	-	31.552	31.552
Total Activos	74.174	91.984	16.755	3.661	186.574	-	(1.084)	31.552	217.042

Véase nuestro informe de fecha 02/09/2021
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.

	30.06.19								
	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	Activos no reportables	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	12.828	3.241	87	251	16.407	5.572	(146)	-	21.833
Costos	(1.166)	(177)	(77)	(214)	(1.634)	(5.789)	86	-	(7.337)
Ganancia/ (Pérdida) bruta	11.662	3.064	10	37	14.773	(217)	(60)	-	14.496
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(60.952)	1.051	3.517	(394)	(56.778)	-	1.258	-	(55.520)
Gastos generales y de administración	(1.420)	(289)	(132)	(160)	(2.001)	-	5	-	(1.996)
Gastos de comercialización	(796)	(132)	(21)	(31)	(980)	-	9	-	(971)
Otros resultados operativos, netos	(29)	(25)	(92)	(495)	(641)	121	4	-	(516)
(Pérdida)/ Ganancia operativa	(51.535)	3.669	3.282	(1.043)	(45.627)	(96)	1.216	-	(44.507)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	231	231	-	(1.099)	-	(868)
(Pérdida)/ Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(51.535)	3.669	3.282	(812)	(45.396)	(96)	117	-	(45.375)
Propiedades de inversión	75.258	45.837	12.262	317	133.674	-	(4.172)	-	129.502
Propiedades, planta y equipo	387	407	-	-	794	-	(82)	-	712
Propiedades para la venta	-	-	269	-	269	-	-	-	269
Llave de negocio	16	47	-	135	198	-	(62)	-	136
Derechos a recibir unidades ("Permutas")	-	-	194	-	194	-	-	-	194
Inventarios	63	-	-	-	63	-	(1)	-	62
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	175	175	-	3.275	-	3.450
Otros activos	-	-	-	-	-	-	-	39.556	39.556
Total Activos	75.724	46.291	12.725	627	135.367	-	(1.042)	39.556	173.881

Véase nuestro informe de fecha 02/09/2021
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	30.06.21		30.06.20	
			% 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%	-
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	100,00%	-	100,00%	-
Centro de Entretenimiento La Plata S.A.	Argentina	Servicios Inmobiliarios	100,00%	-	100,00%	-
We Are Appa S.A. (ex Pareto S.A.)	Argentina	Diseño y desarrollo de software	93,63%	6,37%	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.

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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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 esta relacionada a un incumplimiento por parte 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).

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.

Paralelamente, el Estado promovió una demanda de lanzamiento Ley N° 17.901 contra Arcos del Gourmet S.A., en la que actualmente se está resolviendo sobre su conexidad con la acción de nulidad iniciada por la Sociedad.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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 se cumplió con la constitución de una póliza de caución. No obstante, debe destacarse que la resolución que concedió la medida cautelar se encuentra apelada. El 3 de marzo de 2020 la CNACAF resolvió que atento encontrarse vencido el plazo de seis meses originalmente dispuesto por el Juzgado de Primera Instancia para la vigencia de la medida cautelar, carecía de objeto el tratamiento de los recursos de apelación. Ante esta resolución, se presentó un recurso de reconsideración in extremis y simultáneamente se solicitó al Juzgado de Primera Instancia que dispusiera la prórroga de la medida cautelar. Con fecha 23 de octubre de 2020 se resolvió la prórroga de la medida cautelar por seis meses, la cual fue apelada posteriormente por Playas Ferroviarias y el AABE, quedando pendiente de resolución el recurso interpuesto por ambos. En atención a la proximidad del vencimiento del plazo de seis meses fijado por la Sra. Juez de Primera Instancia al otorgar la medida cautelar, el 8 de marzo de 2021 se solicitó que se otorgara una nueva prórroga de la vigencia de la medida. El 6 de mayo de 2021 se hizo lugar a la prórroga de la medida cautelar. Sin embargo, dicha medida fue apelada por Playas Ferroviarias y AABE.

Asimismo, también se 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 la Sociedad 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 la Sociedad.

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.

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.

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.

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
30.06.21	593	39.058	1.860	10.905	26.886	20%	5.377	80%	21.510
30.06.20	698	39.250	1.933	8.839	29.176	20%	5.835	80%	23.341

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

	Ingresos	Resultados integrales	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	(Disminucion)/ Aumento neto de efectivo y equivalentes	Dividendos distribuidos a accionista no controlante
30.06.21	1.970	(2.289)	871	(238)	(685)	(52)	-
30.06.20	3.046	8.989	1.641	(362)	(1.791)	(512)	-

Los intereses no controlantes de las restantes subsidiarias suman un total de \$ 172 y \$ 308 al 30 de junio 2021 y 30 de junio de 2020, respectivamente. Ninguna de estas subsidiarias tienen intereses no controlantes que individualmente se consideren significativos para el Grupo.

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.

TGLT S.A

Durante el ejercicio anterior TGLT S.A. y la Sociedad concretaron un acuerdo de recapitalización, en base al cual IRSA Propiedades Comerciales aumento su tenencia en TGLT S.A. por lo que comenzó a ser considerada una compañía asociada.

Durante el ejercicio actual TGLT S.A. ha arrojado pérdidas relevantes y su negocio está viéndose afectado por distintos factores propios y vinculados al contexto en el que se encuentra. Por lo mencionado la Sociedad decidió reevaluar la recuperabilidad de este activo.

Por este motivo, y considerando que los hechos son publicos y han sido comunicados abiertamente al mercado, se considera que el valor de cotización en el mercado de las acciones resulta un indicador más adecuado para determinar el valor de esta tenencia. Esta determinación implicó que se reconociera una desvalorización en la inversión neta en TGLT S.A. de \$ 626 millones adicional al resultado por valuación proporcional.

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 USD 33 millones.

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 rezonificación 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 rezonificación obtenida.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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 rezonificación, 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.

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.

El 20 de Julio del 2020 se nos notificó el otorgamiento de la Aptitud Hidráulica en instancia de prefactibilidad.

El 5 de agosto del 2021 se firmaron entre Quality Invest S.A. y la Municipalidad de San Martín los siguientes documentos:

- ACTA DE CIERRE ACTA ACUERDO CLUB PERETZ: Se pacta que dentro de las 48hs de firmada la misma Quality abonara los certificados adeudados de la obra en cuestión ya finalizada, liberando a ambas partes de reclamo alguno respecto del Acta firmada el 20 de enero del 2015. El monto de lo adeudado (ya chequeado y acordado entre las partes) es de \$ 18.926.541. y la ejecución de las obras están descriptas, detalladas y realizadas.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

- CONVENIO COMPLEMENTARIO CON MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN: En el mismo se acuerda la finalización de la Obra de ensanche de Rodríguez Peña y la relocalización y puesta en marcha de la subestación de EDENOR, de acuerdo al plano y pliego de especificaciones redactados por TIS y que son parte de los anexos del mismo. Como contrapartida se abonaran las certificaciones adeudadas de la siguiente forma: El total es por \$ 26.085.086: \$15.000.000.- se abonan a las 48 hs de la firma del presente y el saldo (sin cláusula de ajuste alguno) al momento de la recepción provisoria de la obra, donde se firmará la recepción definitiva y Acta de Entrega.

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.

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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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 reconvenición y se corrió traslado a la citada como tercero de la excepción de prescripción opuesta por la SRA en oportunidad de contestar la reconvenición. 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:

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
30.06.21	5	8.842	100	2.987	5.760	50%	2.880	47	2.927
30.06.20	7	8.298	131	1.956	6.218	50%	3.109	47	3.156

	Ingresos	Resultados integrales	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	Aumento (Disminución) neta de efectivo y equivalentes
30.06.21	45	(518)	(59)	(4)	63	-
30.06.20	27	555	(134)	-	134	-

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

TGLT S.A.

	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corrientes	Activos netos	% de participación	Interés en asociadas	Llave de negocio y otros	Valor de libros
30.06.21	5.159	11.810	4.950	7.705	4.314	27,82%	1.200	(263)	937
30.06.20	6.908	15.853	5.883	7.858	9.020	30,20%	2.724	369	3.093

	Ingresos	Resultados integrales	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	Disminución neta de efectivo y equivalentes
30.06.21	2.559	(1.924)	113	66	(455)	(276)
30.06.20	2.945	(576)	779	(610)	(880)	(711)

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 2021 y 2020 así como también la participación del Grupo en los resultados integrales de estas compañías para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021, 2020 y 2019:

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria			Valor de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales		
	30.06.21	30.06.20	30.06.19	30.06.21	30.06.20	30.06.21	30.06.20	30.06.19
Negocios conjuntos								
Quality Invest S.A.	50,00%	50,00%	50,00%	2.927	3.156	(259)	276	(877)
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	50,00%	50,00%	50,00%	269	395	(126)	(14)	(222)
La Rural S.A. (2)	50,00%	50,00%	50,00%	169	305	(134)	153	216
Asociadas								
TGLT S.A. (4)(6)(7)	27,82%	30,20%	-	937	3.093	(1.531)	(174)	-
Tarshop S.A.	-	-	-	-	-	-	-	4
Otras asociadas (3)	-	-	-	-	15	-	(7)	11
Total participación en asociadas y negocios conjuntos				4.302	6.964	(2.050)	234	(868)

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Última información financiera		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del ejercicio	Patrimonio
Negocios conjuntos						
Quality Invest S.A.(2)	Argentina	Inmobiliaria	225.146.012	450	(518)	5.760
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (1)(2)	Argentina	Inmobiliaria	484.727.737	28	(251)	507
La Rural S.A. (2)	Argentina	Organización de eventos y otros	714.498	1	(249)	242
Asociadas						
TGLT S.A. (4)(5)(7)	Argentina	Inmobiliaria	257.320.997	915	(4.625)	4.311

(1) Valor nominal por acción \$ 100.

(2) Corresponde al resultado por periodos de doce meses finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020.

(3) Representan otras asociadas individualmente no significativas.

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

(5) Corresponde al resultado por el periodo de 12 meses finalizado el 30 de junio de 2021.

(6) Incluye (\$ 24) incluidos en otros resultados integrales. A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad, se ha considerado la información financiera preparada por TGLT S.A.

(7) Con fecha 31 de marzo de 2021 IRSA Propiedades Comerciales S.A. transfirió a PointArgentum MasterFund LP, 1.478.788 ADS de TGLT S.A. (equivalentes 22.181.818 acciones ordinarias) de acuerdo a lo establecido en el marco de la suscripción de acciones realizada en agosto del 2019. Como consecuencia de esta transacción, la participación de IRSA CP en TGLT S.A. pasó del 30,20% al 27,82%.

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020 fue la siguiente:

	30.06.21	30.06.20
Saldo al inicio del ejercicio	6.964	3.450
Participación en las ganancias, netas	(2.026)	267
Dividendos distribuidos	-	(58)
Otros resultados integrales	(24)	(33)
Desvalorización (iii)	(626)	-
Reclasificación a instrumentos financieros (ii)	(15)	-
Adquisición de participación en asociadas (i)	-	3.267
Aportes irrevocables (Nota 30)	29	71
Saldo al cierre del ejercicio	4.302	6.964

(i) Ver Nota 4.

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

(iii) Corresponde a la inversión en TGLT S.A. (Ver Nota 7).

Véase nuestro informe de fecha 02/09/2021
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.

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 2021 y 2020.

	Centros comerciales	Oficinas y otras propiedades para alquiler	Reservas de tierra y otros	Propiedades en desarrollo	Otros (*)	Total
	3	2	2	2	3	
Jerarquía de valor razonable						
Valor razonable al 30 de junio de 2019	73.259	41.849	12.262	1.815	317	129.502
Altas (iii)	748	11.656	3	1.100	2	13.509
Bajas (ii)	-	(1.750)	(584)	(274)	-	(2.608)
Transferencias (iv)	65	992	-	(192)	-	865
Activación de costos financieros (Nota 28)	-	-	-	1	-	1
Costos iniciales de arrendamientos	24	6	-	-	-	30
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(13)	(9)	-	-	-	(22)
Disminución por pérdida de control	-	-	(2.544)	-	-	(2.544)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(3.534)	34.766	6.287	427	(206)	37.740
Valor razonable al 30 de junio de 2020	70.549	87.510	15.424	2.877	113	176.473
Altas (iii)	500	17	69	395	-	981
Bajas (ii)	-	(18.072)	-	-	-	(18.072)
Transferencias (iv)	-	(580)	-	-	-	(580)
Costos iniciales de arrendamientos	8	13	-	-	-	21
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(6)	(7)	-	-	-	(13)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(20.236)	538	5.672	49	31	(13.946)
Valor razonable al 30 de junio de 2021	50.815	69.419	21.165	3.321	144	144.864

(i) Al 30 de junio de 2021 y 2020 el cargo por amortización ha sido imputado dentro de la línea "Costos" por \$ 13 y \$ 22 respectivamente en el estado de resultados integrales (Nota 26).

(ii) Baja por la venta de los edificios Torre Boston y Bouchard (Ver Nota 4).

(iii) Incluye alta por la adquisición del edificio "200 Della Paolera" de acuerdo al grado de avance de la obra. Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020.

(iv) Al 30 de junio de 2021 comprende el alta por transferencia del piso 24 del Edificio Intercontinental desde Propiedad, planta y equipo y la baja por transferencia del del 77% de la superficie del piso 8 de "200 Della Paolera" a Propiedad, planta y equipo. Al 30 de Junio de 2020 comprende el alta por transferencia de los pisos 22 y 23 del Edificio Intercontinental desde Propiedad, planta y equipo.

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.

Durante el proceso de valuación anual de propiedades de inversión se identificaron entre otros aspectos las siguientes circunstancias: i) entrada en vigencia de las modificaciones en el código de planeamiento urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) con la nueva ley de código urbano sancionada en noviembre de 2020 y que entró en vigencia en febrero 2021 modificando aproximadamente un tercio del código vigente, ii) nuevos potenciales constructivos, iii) consolidación de nuevos paradigmas del sector impuestos por la pandemia, la situación general económica y la coyuntura del sector inmobiliario que viabilizan técnica, legal o económicamente remanentes o excedentes constructivos para usos alternativos de todo el portfolio de propiedades.

En este sentido, los centros comerciales fueron los más afectados por las circunstancias previamente mencionadas, teniendo en cuenta la dimensión de sus parcelas y sus ubicaciones únicas y estratégicas considerando un mercado de realización potencial alternativo.

El impacto de la pandemia y el cierre por plazos prolongados de los centros comerciales llevó a que se replantee la posibilidad de usos mixtos en los excedentes constructivos de tales centros comerciales buscando una nueva centralidad y potenciando el atractivo en reemplazo de las tiendas anclas.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Por otra parte el análisis de apertura hacia su entorno y generación de espacios abiertos produjo una nueva distribución del valor de los metros cuadrados existentes produciendo un cambio de enfoque de cómo maximizar dichos metros cuadrados excedentes.

Esto llevó a reevaluar el análisis del valor de metros cuadrados excedentes que eran potencialmente comercializables, (siendo que históricamente fueron los más rentables), a reconvertirlos a otros usos complementarios. Los excedentes constructivos analizados, tienen ubicaciones únicas, irremplazables, con altos potenciales, de realización viables y muy atractivos desde el punto de vista económico. Como dato, el valor de la construcción durante el 2020 mejoró la relación del costo de construcción y su especulación de venta de metros cuadrados futura.

Los excedentes constructivos identificados en el presente ejercicio se relacionan con los siguientes centros comerciales y se valúan de acuerdo con la metodología establecida para el resto de las propiedades Nivel 2:

1. Patio Bullrich, CABA
2. Alto Palermo, CABA
3. Córdoba Shopping, Córdoba
4. Alto Rosario, Rosario, Santa Fe.

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, reservas de tierra y excedentes constructivos 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).

Desde el ejercicio anterior 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 y excedentes constructivos en pesos al cierre del ejercicio considerando la situación antes descripta, tomando en consideración el tipo de cambio implícito mas alto oficial.

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):

30 de junio 2021

Tipo de propiedad	Técnica de valuación	Tasa de descuento	Tasa de crecimiento
Centros comerciales	Flujo de fondos descontado	13,53%	2,4%

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio \$/USD con una tendencia alcista, que parte de \$ 116,94 para el ejercicio 2022, arribando a \$ 376,56 en 2027. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 27,5% 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 44,1% y se estabiliza en 30,0% al cabo de 5 años.

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 \$/USD con una tendencia alcista, que parte de \$ 86,21 para el ejercicio 2021, arribando a \$ 243,89 en 2026. 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%	3,0%

Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio \$/USD con una tendencia alcista, que parte de \$ 48,47 para el ejercicio 2020, arribando a \$ 72,16 en 2025. 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)
2021	(3.840)	4.589	1.759	(1.472)	8.171	(6.740)	(4.357)	5.325
2020	(6.387)	7.821	3.045	(2.486)	13.296	(10.938)	(6.181)	7.555
2019	(4.906)	6.118	2.307	(1.850)	4.296	(3.932)	(4.559)	5.571

(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:

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 25)	8.014	12.398	16.225
Expensas y fondo de promoción colectivo (Nota 25)	2.911	4.672	5.572
Costos por alquileres y servicios (Nota 26)	4.349	5.971	7.249
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión no realizado	(12.405)	36.740	(55.520)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado (i)(ii)	10.802	1.703	-

(i) Al 30 de junio de 2021 comprende \$5.434 por la venta de Torre Boston y \$ 5.368 por la venta de Bouchard 710. Al 30 de junio de 2020 comprende \$5.- y \$541.- por la prestación dineraria y no dineraria, respectivamente, correspondiente a la permuta del terreno Caballito Ferro, \$861 por la venta de los pisos 10 y 11 del edificio de oficinas "200 Della Paolera", y \$296 por la desconsolidación del terreno de la Maltería S.A.

(ii) Al 30 de junio de 2021 corresponden (\$ 1.541) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((\$ 1.071) por la venta de Torre Boston y (\$ 470) por la venta de Bouchard 710) y \$12.343 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 6.506 por la venta de Torre Boston y \$ 5.837 por la venta de Bouchard 710). Al 30 de junio de 2020 corresponden \$ 1.000 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio (\$ 139 por el terreno Caballito Ferro y \$861 por el edificio "200 Della Paolera") y \$703 por el resultado realizado en ejercicios anteriores (\$407 atribuibles al terreno Caballito Ferro y \$296 a la desconsolidación de La Maltería S.A.).

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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 2021 y 2020 es el siguiente:

	30.06.21	30.06.20
Córdoba Shopping (i)	1.727	1.902
Total	1.727	1.902

(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 \$ 171 millones y \$ 170 millones al 30 de junio de 2021 y 30 de junio de 2020, respectivamente (incluida en "Deudas Comerciales y otras deudas" en el estado de situación financiera).

10. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020 es la siguiente:

	Otros edificios e instalaciones	Muebles y útiles	Maquinarias y equipos	Rodados	Otros	Total
Saldos al 30 de junio de 2019						
Costos	701	411	2.184	29	1	3.326
Depreciación acumulada	(371)	(273)	(1.942)	(28)	-	(2.614)
Valor residual al 30 de junio de 2019	330	138	242	1	1	712
Altas	138	27	73	-	-	238
Bajas	-	(3)	(7)	-	-	(10)
Transferencias	(253)	-	(21)	-	-	(274)
Depreciación (i)	(23)	(23)	(90)	(1)	-	(137)
Resultado por revaluación	-	-	(1)	-	-	(1)
Saldos al 30 de junio de 2020	192	139	196	-	1	528
Costos	586	435	2.228	29	1	3.279
Depreciación acumulada	(394)	(296)	(2.032)	(29)	-	(2.751)
Valor residual al 30 de junio de 2020	192	139	196	-	1	528
Altas	83	32	61	-	-	176
Bajas	-	-	(7)	-	-	(7)
Transferencias	819	-	-	-	-	819
Depreciación (i)	(34)	(24)	(85)	-	-	(143)
Saldos al 30 de junio de 2021	1.060	147	165	-	1	1.373
Costos	1.488	467	2.282	29	1	4.267
Depreciación acumulada	(428)	(320)	(2.117)	(29)	-	(2.894)
Valor residual al 30 de junio de 2021	1.060	147	165	-	1	1.373

(i) Al 30 de junio de 2021 el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 105, en "Gastos generales y de administración" por \$ 34 y en "Gastos de comercialización" por \$ 4. Al 30 de junio de 2020 el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 113 y en "Gastos generales y de administración" \$ 24. En el estado de resultados integrales (Nota 26).

Al 30 de junio de 2021 y 2020 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 2021 y 2020 es la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades sin desarrollar	Total
Al 30 de junio de 2019	4	265	269
Altas (iii)	-	23	23
Bajas (i)(ii)	-	(28)	(28)
Transferencias	20	-	20
Al 30 de junio de 2020	24	260	284
Altas	-	7	7
Bajas (i)(ii)	(12)	(42)	(54)
Al 30 de junio de 2021	12	225	237

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Descripción	30.06.21	30.06.20	Fecha de adquisición
Propiedades sin desarrollar:			
Espacio aéreo Coto	59	52	sep-97
Terreno Córdoba	47	88	may-15
Proyecto Residencial Neuquén	120	121	may-06
Total propiedades sin desarrollar	226	261	
Propiedades terminadas:			
Condominios II	-	3	nov-13
Cocheras berutti	11	20	feb-20
Total propiedades terminadas	11	23	
Total de propiedades para la venta	237	284	
No corriente	233	274	
Corriente	4	10	
Total	237	284	

- (i) Al 30 de junio de 2021 y 2020 el costo de venta de propiedades se incluye dentro de "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 26), con excepción de los \$42 que suponen una reclasificación a créditos por venta y otros créditos como recupero.
- (ii) Al 30 de junio de 2021 corresponde a la venta de dos departamentos de Astor Berutti y al 30 de junio de 2020 corresponde a la baja por permuta de "Torre 1" sobre el espacio aéreo del supermercado Coto (Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020).
- (iii) Corresponde al alta de terrenos en Córdoba.

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2021 y 2020 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 2021 y 2020 es la siguiente:

	Llave de negocio	Software	Derechos a recibir unidades (Permutas) (ii)	Otros	Total
Saldos al 30 de junio de 2019					
Costos	136	631	194	504	1.465
Amortización acumulada	-	(215)	-	(378)	(593)
Valor residual al 30 de junio de 2019	136	416	194	126	872
Altas	-	29	949	-	978
Bajas	-	(7)	-	-	(7)
Transferencias	-	-	(96)	-	(96)
Amortizaciones (i)	-	(212)	-	(7)	(219)
Saldos al 30 de junio de 2020	136	226	1.047	119	1.528
Costos	136	653	1.047	504	2.340
Amortización acumulada	-	(427)	-	(385)	(812)
Valor residual al 30 de junio de 2020	136	226	1.047	119	1.528
Altas	-	46	-	-	46
Amortizaciones (i)	-	(93)	(7)	-	(100)
Saldos al 30 de junio de 2021	136	179	1.040	119	1.474
Costos	136	699	1.047	504	2.386
Amortización acumulada	-	(520)	(7)	(385)	(912)
Valor residual al 30 de junio de 2021	136	179	1.040	119	1.474

- (i) Al 30 de junio de 2021 el cargo por amortización ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 21 y en "Gastos generales y de administración" por \$ 79, Al 30 de junio 2020 el cargo por amortización ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" \$ 98, en "Gastos generales y de administración" \$ 120 y en "Gastos de comercialización" por \$ 1. 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. Ver Nota 33 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2020.

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 2021 y 2020 es la siguiente:

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>
Centro de convenciones	203	220
DirectTV Arena	586	616
Maquinarias y equipos	10	19
Centros Comerciales	11	11
Total derechos de uso	<u>810</u>	<u>866</u>
No corriente	<u>810</u>	<u>866</u>
Total	<u>810</u>	<u>866</u>

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

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>
Centro de convenciones	(18)	(18)
DirectTV Arena	(29)	(28)
Maquinarias y equipos	(40)	(13)
Centros comerciales	(1)	(1)
Total amortizaciones y depreciaciones (i)	<u>(88)</u>	<u>(60)</u>

(i) Al 30 de junio de 2021 y 2020 el cargo por amortización ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 64 y \$ 52, respectivamente, en "Gastos generales y de administración" por \$ 23 y \$ 8, respectivamente y en "Gastos de comercialización" por \$ 1 al 30 de junio 2021, en el estado de resultados integrales (Nota 26).

La evolución de los derechos de uso del grupo durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2021 y 2020 fue la siguiente:

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>
Saldo al inicio	<u>866</u>	<u>-</u>
Alta (ii)	32	688
Traslado	-	238
Amortizaciones	(88)	(60)
Saldo al cierre	<u>810</u>	<u>866</u>

(ii) Ver Nota 2.2

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

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>
Intereses perdidos por pasivos por arrendamiento	(97)	(81)
Resultados por arrendamientos de corto plazo	(58)	(81)

A continuación se informa la tasa de descuento promedio y el plazo del pasivo por arrendamiento reconocido al 30 de junio de 2021:

<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 2021 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				
30 de junio de 2021						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables) (Nota 15)	12.878	-	-	12.878	2.749	15.627
Inversiones en activos financieros:						
- Inversiones en acciones de compañías públicas	-	326	-	326	-	326
- Fondos de inversión	10	20	-	30	-	30
- Bonos	-	7.759	-	7.759	-	7.759
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	500	-	-	500	-	500
- Inversiones a corto plazo	-	293	-	293	-	293
Total	13.388	8.398		21.786	2.749	24.535

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 2				
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	1.866	-	-	1.866	3.431	5.297
Instrumentos financieros derivados:						
- Swap de tasa de interés (ii)	-	58	-	58	-	58
Préstamos (Nota 19)	42.922	-	-	42.922	-	42.922
Total	44.788	58		44.846	3.431	48.277

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

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
		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)	12.090	-	-	12.090	2.317	14.407
Inversiones en activos financieros:						
- Inversiones en acciones de compañías públicas	-	316	-	316	-	316
- Fondos de inversión	-	93	1.216	1.309	-	1.309
- Bonos	-	7.790	-	7.790	-	7.790
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	10	10	-	10
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	4.180	-	-	4.180	-	4.180
- Inversiones a corto plazo	96	2.673	-	2.769	-	2.769
Total	16.366	10.872	1.226	28.464	2.317	30.781

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 2				
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	1.809	-	-	1.809	5.400	7.209
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	32	-	32	-	32
- Swap de tasa de interés (ii)	-	143	-	143	-	143
Préstamos (Nota 19)	58.697	-	-	58.697	-	58.697
Total	60.506	175		60.681	5.400	66.081

(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 Panamerican 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.

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

	30.06.21			30.06.20		
	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)	13.769	(891)	12.878	12.747	(657)	12.090
Pasivos financieros						
Deudas comerciales y otras deudas	(2.757)	891	(1.866)	(2.466)	657	(1.809)

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 2021			
Intereses ganados	790	-	790
Intereses perdidos	(4.850)	-	(4.850)
Intereses perdidos por pasivos por arrendamientos	(97)	-	(97)
Diferencias de cambio, neta	3.451	-	3.451
Otros costos financieros	(523)	-	(523)
Resultado por recompra de obligaciones	(61)	-	(61)
Ganancia por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	4.467	4.467
Intereses generados por créditos operativos	99	-	99
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	(416)	(416)
Resultado neto	(1.191)	4.051	2.860

	Activos / (pasivos) financieros a costo amortizado	Activos / (pasivos) financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2020			
Intereses ganados	1.155	-	1.155
Intereses perdidos	(4.832)	-	(4.832)
Intereses perdidos por pasivos por arrendamientos	(81)	-	(81)
Diferencias de cambio, neta	(7.011)	-	(7.011)
Otros costos financieros	(334)	-	(334)
Resultado por recompra de obligaciones	139	-	139
Ganancia por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	186	186
Intereses generados por créditos operativos	244	-	244
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	(266)	(266)
Resultado neto	(10.720)	(80)	(10.800)

	Activos / (pasivos) financieros a costo amortizado	Activos / (pasivos) financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2019			
Intereses ganados	177	-	177
Intereses perdidos	(4.398)	-	(4.398)
Diferencias de cambio, neta	127	-	127
Otros costos financieros	(396)	-	(396)
Resultado por recompra de obligaciones	10	-	10
Ganancia por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	1.554	1.554
Intereses generados por créditos operativos	354	-	354
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	836	836
Resultado neto	(4.126)	2.390	(1.736)

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
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 1

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 2021 y 2020:

	30.06.21	30.06.20
Deudores por alquileres y servicios	1.630	1.751
Cheques de pago diferido	567	452
Aplanamiento de contratos escalonados	1.215	987
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y ventas	550	604
Deudores por ventas de propiedades	187	24
Deudores por financiación al consumo	16	25
Menos: Previsión para deudores incobrables	(839)	(929)
Total créditos por ventas	3.326	2.914
Préstamos otorgados	1.433	1.587
Adelanto a proveedores	633	765
Otros (*)	293	334
Gastos pagados por adelantado	418	332
Créditos fiscales	316	234
Gastos a recuperar	37	62
Depósitos en garantía realizados	10	-
Total otros créditos	3.140	3.314
Partes relacionadas (Nota 30)	8.322	7.250
Total créditos por ventas y otros créditos	14.788	13.478
No corriente	1.223	7.651
Corriente	13.565	5.827
Total	14.788	13.478

(*) Incluye \$ 258 y \$ 273 al 30 de junio de 2021 y 2020 respectivamente, por asunción de deuda con la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE). (Nota 19)

Al 30 de junio de 2021 y 2020 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:

	30.06.21	30.06.20
Saldo al inicio del ejercicio	929	574
Altas	418	487
Recuperos	(224)	(30)
Utilizaciones	-	(4)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(284)	(98)
Saldo al cierre del ejercicio	839	929

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 2021 y 2020 (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	332	244	558	1.965	823	3.922
Deudores por alquileres de oficinas y servicios	2	-	-	38	-	40
Deudores por financiación al consumo	-	-	-	-	16	16
Deudores por venta de propiedades	-	-	-	187	-	187
Total al 30 de junio de 2021	334	244	558	2.190	839	4.165
Deudores por alquileres y servicios de centros comerciales	320	80	112	2.327	904	3.743
Deudores por alquileres de oficinas y servicios	4	-	-	47	-	51
Deudores por financiación al consumo	-	-	-	-	25	25
Deudores por venta de propiedades	8	8	8	-	-	24
Total al 30 de junio de 2020	332	88	120	2.374	929	3.843

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 95,2% y 98,7% del total de los créditos por ventas del Grupo al 30 de junio de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, el Grupo registró resultados netos por desvalorización de créditos por alquileres y servicios por \$ 203 y \$ 468, respectivamente.

Créditos por financiación al consumo:

Los créditos por ventas relacionados con actividades residuales de financiación al consumo del Grupo representan solamente el 0,4% y 0,7% del total de los créditos por ventas del Grupo al 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.

Al 30 de junio de 2021 y 2020, el Grupo ha registrado un resultado neto por desvalorización de créditos por financiación al consumo por (\$9) y \$ (11), 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 4,5% y 0,6% del total de los créditos por ventas del Grupo al 30 de junio de 2021 y 2020. 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 2021, 2020 y 2019:

	Nota	30.06.21 (22.537)	30.06.20 27.266	30.06.19 (38.935)
(Pérdida)/ Ganancia del ejercicio				
<i>Ajustes:</i>				
Impuesto a las ganancias	21	13.586	8.072	(9.219)
Amortizaciones y depreciaciones	26	344	438	292
Desvalorización de propiedades para la venta	27	-	-	69
Desvalorización de llaves	27	-	-	277
Resultado por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos		-	-	258
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	9	13.946	(37.740)	55.520
Resultado por venta de propiedades para la venta		-	(382)	(34)
Baja por fin de cesación		-	11	2
Aplanamiento de alquileres escalonados	25	(693)	(244)	(570)
Honorarios a directores	30	743	190	285
Resultados financieros, netos		(4.902)	10.390	1.297
Provisiones y previsiones		261	536	261
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8	2.652	(267)	868
Cambio en activos y pasivos operativos				
Disminución en inventarios		16	4	21
Disminución/ (Aumento) en propiedades para la venta		54	(23)	11
Disminución en créditos por ventas y otros créditos		581	1.526	534
Aumento en deudas comerciales y otras deudas		(2.680)	(1.940)	(1.901)
Disminución/ (Aumento) en remuneraciones y cargas sociales		10	(189)	(149)
Aumento de provisiones	20	(75)	(79)	(113)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		1.306	7.569	8.774

	30.06.21	30.06.20	30.06.19
Operaciones que no afectan efectivo			
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades para la venta	-	20	2
Disminución de propiedades para la venta a través un aumento de propiedades de inversión	-	-	146
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de préstamos	-	1	145
Aumento de propiedad, planta y equipo a través de un aumento de préstamos	-	-	10
Aumento de propiedad, planta y equipo a través de una disminución de propiedades de inversión	-	-	30
Aumento de créditos por ventas y otros créditos a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos (dividendos)	-	-	647
Disminución de créditos por ventas y otros créditos a través de un aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	13
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos (dividendos)	-	-	13
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos, a través de una disminución de patrimonio neto	-	-	62
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	1	1.732	-
Diferencia de conversión en asociadas	24	33	-
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de activos intangibles	-	371	-
Aumento de propiedades de inversión a través una disminución de propiedades, planta y equipo	-	253	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de activos intangibles	-	558	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	1.035	1.056	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de préstamos (dividendos)	-	82	-
Aumento de derechos de uso a través de una disminución de propiedades, planta y equipo	-	32	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos (dividendos)	-	43	-
Aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de inversiones en activos financieros	-	1.283	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento en deudas comerciales y otras deudas	-	1	-
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	7	-
Aumento de propiedades de inversión a través una disminución de créditos por ventas y otros créditos	9	8.125	-
Aumento de propiedades de inversión a través un aumento del patrimonio neto	-	411	-
Aumento de propiedades de inversión a través un aumento de créditos y deudas fiscales	-	137	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de propiedades de inversión	-	1.785	-
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de activos intangibles	-	76	-
Aumento de pasivos por arrendamiento a través de una disminución de préstamos	-	11	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	872	10	-
Disminución de deudas comerciales y otras deudas a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	495	-	-
Aumento en créditos por ventas y otros créditos a través de una disminución en activos financieros	90	-	-
Disminución en activos financieros a través de una disminución en deudas comerciales y otras deudas	24	-	-
Reclasificación a instrumentos financieros	15	-	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos (dividendos)	10.458	-	-
Disminución de arrendamientos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	12	-	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento del patrimonio neto	155	-	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento de créditos y deudas fiscales	83	-	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	292	-	-
Aumento de propiedades para la venta a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	7	-	-
Aumento de derechos de uso a través de un aumento de pasivos por arrendamiento	30	-	-

Véase nuestro informe de fecha 02/09/2021
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.

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

	<u>30.06.20</u>
Propiedades de inversión	2.544
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	3
Créditos por ventas y otros créditos	96
Pasivos por impuesto diferido	(540)
Deudas comerciales y otras deudas	(116)
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	(3)
Disminución por pérdida de control	<u>1.984</u>

(i) Corresponde a la desconsolidación de La Maltería 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.

Con fecha 19 de abril de 2021 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 \$ 1 a \$ 100 cada una. Dicha modificación notificada a través de la CNV resultó inscripta bajo el número 5.377 del libro 102 T° - de sociedades por acciones. Asimismo la CNV otorgó la autorización de oferta pública de las acciones mencionadas.

Al 30 de junio de 2021, el capital social se encuentra formado por 541.230.019 acciones ordinarias escriturales de valor nominal \$ 100 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
Suscripto, emitido e integrado	541.104.005	(*****) Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria	26.10.20	19.04.21
	541.230.019			

(*) 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.

(*****) Capital suscripto mediante la capitalización de reservas.

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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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.

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 2021 esta reserva se capitalizó según el Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 20 de octubre de 2020. Mientras que al 30 de junio de 2020 y 2019 dicha reserva ascendía a \$13.866 millones.

Reserva especial

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el 29 de octubre de 2018 constituyó una reserva especial por \$ 51.688 millones. Al 30 de junio de 2020 dicha reserva asciende a \$ 226 millones. Y al 30 de junio de 2021 dicha reserva asciende a \$ 9.816 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, 23 y 24 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 2021 a \$ 566 millones y a \$ 411 millones al 30 de junio de 2020.

Dividendos

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

- \$ 13.045 millones, aprobados por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el 26 de octubre de 2020.
- \$ 1.318 millones, aprobados por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el 30 de octubre de 2019.
- \$1.513 millones, aprobados por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el 29 de octubre de 2018.

Al 30 de junio de 2021, 2020 y 2019 no hubo dividendos prescriptos correspondientes a dividendos pendientes de pago de ejercicios anteriores.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Los dividendos pagados durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021, 2020 y 2019 fueron de \$ 13.043, \$ 1.318 y \$ 1.513 millones.

Los dividendos distribuidos por acción durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021, 2020 y 2019 fueron de \$24,10, \$ 10,45 y \$ 12,02 millones.

18. Deudas comerciales y otras deudas

La siguiente tabla muestra las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 30 de junio de 2021 y 2020:

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	1.360	1.873
Derechos de admisión	1.080	1.528
Provisión facturas a recibir	395	393
Deudas comerciales	664	444
Depósitos de locatarios	87	150
Anticipo de clientes	272	47
Total deudas comerciales	3.858	4.435
Cargas fiscales	632	175
Otras deudas	218	236
Otros anticipos a devengar	78	105
Planes de pagos de impuestos	7	12
Total otras deudas	935	528
Partes relacionadas (Nota 30)	504	2.246
Total deudas comerciales y otras deudas	5.297	7.209
No corriente	1.321	1.860
Corriente	3.976	5.349
Total	5.297	7.209

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.

19. Préstamos

La siguiente tabla muestra los préstamos del Grupo al 30 de junio de 2021 y 2020:

	<u>Valor de libros al 30.06.21</u>	<u>Valor de libros al 30.06.20</u>	<u>Valor razonable al 30.06.21</u>	<u>Valor razonable al 30.06.20</u>
Obligaciones negociables	34.685	52.518	32.084	39.202
Préstamos bancarios	2.145	3.638	2.159	3.443
Descubiertos bancarios	5.276	2.102	5.276	2.102
Deuda AABE	258	273	258	273
Préstamos con accionistas minoritarios	157	166	157	166
Otros préstamos	51	-	51	-
Partes relacionadas (Nota 30)	350	-	350	-
Total préstamos	42.922	58.697	40.335	45.186
No corriente	35.188	39.922		
Corriente	7.734	18.775		
Total	42.922	58.697		

Al 30 de junio de 2021 y 2020, el Grupo no posee pasivos garantizados (deuda financiada por el vendedor y préstamos de largo plazo).

El vencimiento de los préstamos del Grupo y su clasificación respecto a las tasas de interés es la siguiente:

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>
Capital:		
Menos de un año	6.815	17.660
Entre 1 y 2 años	34.944	941
Entre 2 y 3 años	95	38.790
Entre 3 y 4 años	80	97
Más de 4 años	59	60
	41.993	57.548
Intereses:		
Menos de un año	919	1.115
Entre 3 y 4 años	10	34
	929	1.149
	42.922	58.697

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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 2021, 2020 y 2019:

	30.06.21	30.06.20	30.06.19
Saldo al inicio del ejercicio	58.697	50.516	52.327
Toma de préstamos	52	15.460	5.015
Cancelación de préstamos	(16.414)	(15.951)	(4.495)
Intereses pagados	(4.589)	(4.530)	(4.346)
Intereses devengados	4.299	4.165	4.509
Diferencias de cambio	(3.038)	8.537	(3.046)
Préstamos a corto plazo, neto	5.656	1.936	531
Recompra de obligaciones negociables	1.217	(902)	(121)
Otros	9	(15)	38
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(2.967)	(520)	(41)
Activación de costos financieros	-	1	145
Saldos al cierre del ejercicio	42.922	58.697	50.516

Los valores razonables de los préstamos no corrientes a tasa fija son los siguientes:

	30.06.21	30.06.20
ON Clase II vencimiento 2023	32.084	28.412
ON Serie IV vencimiento 2020	-	11.420
Préstamos bancarios	2.159	3.443
	34.243	43.275

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

	30.06.21	30.06.20
Préstamos por moneda y tasa		
A tasa fija:		
Peso argentino	5.652	2.039
Dólar estadounidense	35.211	52.655
Subtotal préstamos a tasa fija	40.863	54.694
A tasa variable:		
Peso argentino	257	776
Dólar estadounidense	1.802	3.227
Subtotal préstamos a tasa variable	2.059	4.003
Total préstamos	42.922	58.697
Total préstamos según el estado de situación financiera	42.922	58.697

20. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución de las provisiones del Grupo al 30 de junio de 2021 y 2020:

	Reclamos legales	30.06.21	30.06.20
Saldo al inicio del ejercicio	173	173	172
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(66)	(66)	(65)
Aumentos (i)	71	71	135
Recuperos (i)	(4)	(4)	(56)
Utilizaciones	(9)	(9)	(13)
Saldo al cierre del ejercicio	165	165	173
No Corriente		81	108
Corriente		84	65
Total		165	173

(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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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.

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

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(983)	(37)	(197)
Impuesto especial por revalúo impositivo	-	-	(594)
Impuesto a la ganancia mínima presunta	-	(2)	-
Impuesto diferido	(12.603)	(8.033)	10.010
Impuesto a las ganancias - (Pérdida)/ Ganancia	(13.586)	(8.072)	9.219

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%	2021, 2020 y 2019
Uruguay	0%	-

Los activos y pasivos por impuesto diferido del Grupo al 30 de junio de 2021 y 2020 se recuperarán de la siguiente forma:

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	1.024	4.443
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	3.828	1.093
Subtotal activo por impuesto diferido	4.852	5.536
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(52.720)	(39.589)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(503)	(1.632)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(53.223)	(41.221)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(48.371)	(35.685)

La evolución del impuesto diferido (con apertura de activos y pasivos) durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2021 y 2020, sin considerar la compensación de saldos dentro de la misma jurisdicción fiscal, es la siguiente:

	<u>30.06.20</u>	<u>(Debitado) / Acreditado al resultado</u>	<u>Reserva de superávit por revaluación</u>	<u>30.06.21</u>
Activo por impuesto diferido				
Quebrantos impositivos	3.932	(3.787)	-	145
Propiedades de inversión	200	301	-	501
Préstamos	68	32	-	100
Deudas comerciales y otras deudas	845	(145)	-	700
Créditos comerciales y otros créditos	98	2.834	-	2.932
Propiedades para la venta	336	41	-	377
Propiedades, planta y equipo	-	9	-	9
Provisiones	1	3	-	4
Otros	32	(8)	-	24
Remuneraciones y cargas sociales	6	-	-	6
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	18	36	-	54
Subtotal activo por impuesto diferido	5.536	(684)	-	4.852
Pasivo por impuesto diferido				
Propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo	(35.997)	(6.462)	(83)	(42.542)
Derechos de uso	(2)	(2)	-	(4)
Deudas comerciales y otras deudas	(55)	(16)	-	(71)
Inversiones en instrumentos financieros	(151)	150	-	(1)
Otros	(356)	(209)	-	(565)
Propiedades para la venta	(31)	31	-	-
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	(3.246)	3.204	-	(42)
Créditos comerciales y otros créditos	(1.383)	(1.906)	-	(3.289)
Previsión quebrantos impositivos	-	-	-	-
Efectivo y equivalente de efectivo	-	(2)	-	(2)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	-	(6.707)	-	(6.707)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(41.221)	(11.919)	(83)	(53.223)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(35.685)	(12.603)	(83)	(48.371)

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

	30.06.19	(Debitado) / Acreditado al resultado	Reserva de superávit por revaluación	Disminución por pérdida de control	30.06.20
Activo por impuesto diferido					
Quebrantos impositivos	2.337	1.595	-	-	3.932
Propiedades de inversión	-	200	-	-	200
Préstamos	69	(1)	-	-	68
Deudas comerciales y otras deudas	1.178	(333)	-	-	845
Créditos comerciales y otros créditos	148	(50)	-	-	98
Propiedades para la venta	-	336	-	-	336
Provisiones	1	-	-	-	1
Otros	14	18	-	-	32
Remuneraciones y cargas sociales	8	(2)	-	-	6
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	24	(6)	-	-	18
Subtotal activo por impuesto diferido	3.779	1.757	-	-	5.536
Pasivo por impuesto diferido					
Propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo	(27.591)	(8.809)	(137)	540	(35.997)
Derechos de uso	-	(2)	-	-	(2)
Deudas comerciales y otras deudas	(54)	(1)	-	-	(55)
Inversiones en instrumentos financieros	(264)	113	-	-	(151)
Otros	(137)	(219)	-	-	(356)
Propiedades para la venta	(54)	23	-	-	(31)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	(2.405)	(841)	-	-	(3.246)
Créditos comerciales y otros créditos	(1.317)	(66)	-	-	(1.383)
Efectivo y equivalente de efectivo	(12)	12	-	-	-
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(31.834)	(9.790)	(137)	540	(41.221)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(28.055)	(8.033)	(137)	540	(35.685)

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 2021, 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	31	2018	2023	25%
Argentina	300	2019	2024	25%
Argentina	82	2020	2025	25% y 30%
	413			

El Grupo no reconoció activos por impuesto a las ganancias diferidos por \$ 103 y \$ 126 al 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente, respecto a pérdidas que ascienden a \$ 294 y \$ 503, 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 2021, 2020 y 2019:

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Resultado del ejercicio antes de impuesto a las ganancias a la tasa del impuesto vigente	2.685	(10.601)	14.446
Efectos impositivos por:			
Diferencial de tasa	(11.875)	3.567	332
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(796)	80	(260)
Resultado por transparencia de la tasa	(168)	280	(153)
Resultado de venta participación en subsidiarias	-	(589)	(3)
Impuesto especial revalúo impositivo	-	-	(593)
Previsión de quebrantos	5	-	-
Quebrantos no reconocidos	(119)	(194)	(116)
Conceptos no imponibles/no deducibles	(42)	(1)	55
Diferencia entre provisión y declaraciones juradas	272	73	6
Impuesto a la ganancia mínima presunta	-	(2)	-
Desafectación de llave	-	-	(83)
Otros	99	-	(13)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	48	(885)	(2.784)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	(3.695)	200	(1.615)
Impuesto a las ganancias - (Pérdida)/ Ganancia	<u>(13.586)</u>	<u>(8.072)</u>	<u>9.219</u>

Modificaciones impositivas

Debido a la promulgación de la ley 27630 publicada en Boletín Oficial el 16 de junio del 2021 y con vigencia para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero del 2021, se modifican las alícuotas vigentes para el impuesto a las ganancias sociedades de acuerdo a la siguiente escala:

Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán	Más el %	Sobre el excedente de
Más de	A			
-	5.000.000	-	25%	-
5.000.000	50.000.000	1.250.000	30%	5.000.000
50.000.000	En adelante	14.750.000	35%	50.000.000

Los montos previstos en la escala se ajustarán anualmente, a partir del 1° de enero de 2022, considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste, respecto del mismo mes del año anterior. Los montos determinados por aplicación del mecanismo descripto resultarán de aplicación para los ejercicios fiscales que se inicien con posterioridad a cada actualización.

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.

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 \$ 49, \$ 44 y \$ 48 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021, 2020 y 2019, respectivamente.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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 2021 y 2020 IRSA Propiedades Comerciales, tiene un crédito de \$12,4 y \$ 18,6 millones con IRSA Inversiones y Representaciones S.A. y una deuda de \$ 2,5 y \$ 3,8 con Cresud S.A.C.I.F. y A., y las subsidiarias de la Sociedad una deuda de \$ 14,6 y \$ 21,9 millones con IRSA Inversiones y Representaciones S.A..

Al 30 de junio de 2021, 2020 y 2019 la deuda registrada por este concepto ascendía a \$ 45,9, \$ 91,8 y \$ 136,1 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 el Grupo ha incurrido en un cargo en relación al Plan de Incentivos y a la gratificación extraordinaria de 0,6 millones. Al 30 de junio 2021 y 2020 el Plan se encuentra completamente devengado.

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 2% a 12% de las ventas de los inquilinos). Además, conforme a los contratos celebrados para la mayoría de las locaciones, el Alquiler Básico se incrementa por razones exclusivamente comerciales en forma trimestral y acumulativa. El porcentaje de incremento a aplicar sobre el Alquiler Básico vigente en dicho momento es el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de la República Argentina. 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 2021, 2020 y 2019, los ingresos por alquiler básico y alquiler contingente del segmento de centros comerciales del Grupo ascendieron a \$ 3.542, \$ 6.570 y \$ \$ 9.517, respectivamente y se encuentran incluidos dentro de la línea "Ingresos por ventas, alquileres y servicios" en el estado consolidado de resultados.

Véase nuestro informe de fecha 02/09/2021
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.

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 2021, 2020 y 2019 ascendieron a \$ 7, \$ 10 y \$ 12 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 \$ 2.432, a \$ 3.174 y a \$ 2.719 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021, 2020 y 2019, 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:

	30.06.21	30.06.20
Hasta 1 año	4.001	3.357
Más de 1 año y menos de 5 años	8.001	7.686
Más de 5 años	2.263	3.487
	14.265	14.530

25. Ingresos

	30.06.21	30.06.20	30.06.19
Alquiler básico	4.516	7.639	9.494
Alquiler contingente	1.439	2.198	2.643
Derechos de admisión	784	1.350	1.577
Aplanamiento de alquileres escalonados	693	244	570
Otros	243	91	642
Comisiones	158	259	371
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	144	172	203
Tarifas de estacionamiento	37	445	725
Ingresos por alquileres y servicios	8.014	12.398	16.225
Venta de propiedades para la venta	78	462	36
Ingresos por venta de propiedades	78	462	36
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	8.092	12.860	16.261
Expensas y fondo de promoción colectivo	2.911	4.672	5.572
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	2.911	4.672	5.572
Total ingresos	11.003	17.532	21.833

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	30.06.21
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (i)	1.657	678	80	2.415
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	1.414	145	2	1.561
Impuestos, tasas y contribuciones	472	38	692	1.202
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	358	-	19	377
Honorarios a Directores	-	743	-	743
Deudores incobrables (cargo y recupero) (Nota 15)	-	-	194	194
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 9,10,12 y 13)	203	136	5	344
Honorarios y retribuciones por servicios	98	162	243	503
Alquileres y expensas	183	44	3	230
Viáticos, movilidad y librería	18	16	5	39
Gastos bancarios	-	21	-	21
Costo de venta de propiedades (Nota 11)	12	-	-	12
Otros gastos	7	6	-	13
Total gastos por naturaleza al 30.06.21	4.422	1.989	1.243	7.654

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

	Costos (ii)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.20
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (i)	1.934	605	98	2.637
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	2.134	160	4	2.298
Impuestos, tasas y contribuciones	639	35	606	1.280
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	774	-	46	820
Honorarios a Directores	-	503	-	503
Deudores incobrables (cargo y recupero) (Nota 15)	-	-	457	457
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 9,10,12 y 13)	285	152	1	438
Honorarios y retribuciones por servicios	124	265	19	408
Alquileres y expensas	191	45	4	240
Viáticos, movilidad y librería	35	25	6	66
Gastos bancarios	6	36	-	42
Costo de venta de propiedades (Nota 11)	28	-	-	28
Otros gastos	9	8	1	18
Total gastos por naturaleza al 30.06.20	6.159	1.834	1.242	9.235

	Costos (ii)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.19
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (i)	2.507	739	107	3.353
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	2.587	144	5	2.736
Impuestos, tasas y contribuciones	867	29	581	1.477
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	834	-	79	913
Honorarios a Directores	-	587	-	587
Deudores incobrables (cargo y recupero) (Nota 15)	-	-	163	163
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 9,10,12 y 13)	184	105	3	292
Honorarios y retribuciones por servicios	78	240	23	341
Alquileres y expensas	181	47	4	232
Viáticos, movilidad y librería	56	42	6	104
Gastos bancarios	11	40	-	51
Costo de venta de propiedades (Nota 11)	2	-	-	2
Otros gastos	30	23	-	53
Total gastos por naturaleza al 30.06.19	7.337	1.996	971	10.304

(i) Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 incluye \$ 2.402 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales y \$ 13 de otros conceptos. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 incluye \$ 2.357 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales y \$ 280 de otros conceptos. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 incluye \$ 2.984 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales y \$ 369 de otros conceptos.

(ii) Por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2021 incluye \$ 4.349 de Costos por alquileres y servicios y \$ 73 de Costos por ventas y desarrollos. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 incluye \$ 5.971 de Costos por alquileres y servicios y \$ 188 de Costos por ventas y desarrollos. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 incluye \$ 7.249 de Costos por alquileres y servicios, \$ 81 de Costos por ventas y desarrollos, y \$ 7 por otros costos de financiación al consumo.

27. Otros resultados operativos, netos

	30.06.21	30.06.20	30.06.19
Canon	-	123	57
Intereses generados por créditos operativos	99	244	354
Honorarios por gerenciamiento	8	21	28
Resultado por venta y desafectación de propiedad planta y equipo	-	(4)	(2)
Resultado por venta de asociadas, subsidiarias y/o negocios conjuntos	-	(12)	(258)
Otros	18	-	(54)
Donaciones	(76)	(100)	(194)
Juicios (Nota 20)	(67)	(79)	(101)
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	-	-	(69)
Desvalorización llave	-	-	(277)
Total de otros resultados operativos, netos	(18)	193	(516)

28. Resultados financieros, netos

	30.06.21	30.06.20	30.06.19
- Intereses ganados	790	1.155	177
Ingresos financieros	790	1.155	177
- Intereses perdidos	(4.947)	(4.914)	(4.543)
- Otros costos financieros	(523)	(334)	(396)
Subtotal costos financieros	(5.470)	(5.248)	(4.939)
Menos: Costos financieros capitalizados	-	1	145
Costos financieros	(5.470)	(5.247)	(4.794)
- Diferencias de cambio, neta	3.451	(7.011)	127
- Ganancia por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	4.467	186	1.554
- (Pérdida)/ Ganancia por instrumentos financieros derivados	(416)	(266)	836
- (Pérdida)/ Ganancia por recompra de obligaciones negociables	(61)	139	10
Otros resultados financieros	7.441	(6.952)	2.527
- Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	1.555	(115)	(689)
Total resultados financieros, netos	4.316	(11.159)	(2.779)

Véase nuestro informe de fecha 02/09/2021
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.

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 17).

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 inscrita 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.

Como se menciona en Nota 17, el valor nominal de las acciones aumentó de \$ 1 a \$ 100 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 \$ 1 a \$ 100.

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo	(21.933)	25.668	(38.711)
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación (en millones)	541	541	541
Ganancia por acción básica	(40,52)	47,43	(71,52)

(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 2021, 2020 y 2019, 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 descritas 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 \$ 586,7 millones, \$ 177,2 millones, y \$134,1 millones al 30 de junio de 2021, 2020 y 2019 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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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.

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

	30.06.21	30.06.20	
Créditos por ventas y otros créditos	8.322	7.250	
Inversiones en activos financieros	7.302	8.367	
Deudas comerciales y otras deudas	(504)	(2.246)	
Préstamos	(350)	-	
Pasivos por arrendamiento	(6)	-	
Total	14.764	13.371	

Sociedad relacionada	30.06.21	30.06.20	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	(142)	(1.660)	Anticipos recibidos
	5.060	4.776	Obligaciones negociables
	7.905	3.925	Préstamos otorgados
	-	213	Otros créditos
	50	85	Servicios corporativos a cobrar
	12	19	Plan de incentivo en acciones a cobrar
	6	15	Reintegro de gastos a cobrar
	1	-	Aplanamiento
	(253)	-	Préstamos
	10	15	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	-	(1)	Reintegro de gastos a pagar
	(15)	(22)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	2	-	Cobranzas por arrendamiento
Total controlante directa	12.636	7.365	
Cresud S.A.Ci.F. y A.	2.242	2.375	Obligaciones negociables
	(3)	(4)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	7	2	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	(28)	(2)	Reintegro de gastos a pagar
	(141)	(273)	Servicios Corporativos a pagar
Total controlante directa de IRSA	2.077	2.098	
La Rural S.A.	204	306	Dividendos a cobrar
	-	7	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	(14)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	73	110	Préstamos otorgados
Otras Asociadas y negocios conjuntos	(6)	-	Pasivos por arrendamiento
	2	2	Reintegro de gastos a cobrar
	5	-	Préstamos
	4	13	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	1	-	Cobranzas por arrendamiento a cobrar
	(2)	(1)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
Total asociadas y negocios conjuntos	267	437	
Directores	(107)	(190)	Honorarios
Total directores	(107)	(190)	
IRSA International LLC	-	405	Préstamos otorgados
	(29)	-	Otras deudas
Epsilon Opportunities LP	-	1.216	Fondos de inversión
Tyrus S.A.	-	2.091	Préstamos otorgados
Centro Comercial Panamericano S.A.	-	(54)	Otras deudas
Helmir S.A.	(32)	-	Préstamos
OFC S.R.L.	1	1	Otros créditos
	(20)	(31)	Otras deudas
Otras	16	10	Reintegro de gastos a cobrar
	5	10	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	(2)	(5)	Otras deudas
	18	21	Otros créditos
	(65)	-	Préstamos
	-	(2)	Reintegro de gastos a pagar
	(1)	(1)	Servicios legales a pagar
Total Otras	(109)	3.661	
Total al cierre del ejercicio	14.764	13.371	

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

Sociedad relacionada	30.06.21	30.06.20	30.06.19	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	63	96	128	Servicios corporativos
	356	781	22	Operaciones financieras
	5	1	16	Arrendamientos y/o derechos de uso
	-	-	1	Comisiones
Total Controlante directa	424	878	167	
Cresud S.A.Ci.F. y A.	308	336	57	Operaciones financieras
	28	17	11	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(542)	(531)	(608)	Servicios corporativos
Total Controlante directa de IRSA	(206)	(178)	(540)	
La Rural	(15)	-	57	Operaciones financieras
Helmir S.A.	96	-	-	Dividendos devengados
TGLT S.A.	-	54	-	Operaciones financieras
Otras Asociadas y negocios conjuntos	8	21	-	Honorarios
	(1)	-	(1)	Operaciones financieras
	(8)	1	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
Total asociadas y negocios conjuntos	80	76	56	
Directores	(743)	(503)	(587)	Honorarios
Senior Management	(35)	(34)	(37)	Honorarios
Total Directores	(778)	(537)	(624)	
Banco de Crédito y Securitización	78	77	83	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Vida S.A.	15	15	17	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	15	15	17	Arrendamientos y/o derechos de uso
IRSA Internacional LLC	31	75	-	Operaciones financieras
Tarshop S.A.	-	-	87	Arrendamientos y/o derechos de uso
	-	-	2	Comisiones
Tyrus S.A.	186	-	-	Operaciones financieras
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(17)	(28)	(31)	Honorarios
Otras	(16)	8	8	Arrendamientos y/o derechos de uso
	-	6	-	Honorarios
	(2)	-	-	Operaciones financieras
Total Otras	290	168	183	
Total al cierre del ejercicio	(190)	407	(758)	

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

Sociedad relacionada	30.06.21	30.06.20	Descripción de la operación
Quality Invest S.A.	29	71	Aportes irrevocables
Total aportes irrevocables	29	71	
Nuevo Puerto Santa Fe	-	58	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	-	58	
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	10.183	963	Dividendos otorgados
Cresud S.A.	176	18	Dividendos otorgados
E-commerce Latina S.A.	63	14	Dividendos otorgados
Tyrus S.A.	438	-	Dividendos otorgados
Total dividendos otorgados	10.860	995	
TGLT S.A.	-	(2.094)	Venta de acciones
Total venta de acciones	-	(2.094)	
TGLT S.A.	-	3.267	Compra de acciones
Total compra de acciones	-	3.267	

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

Nota 9 – Propiedades de inversión

Anexo C- Inversiones en acciones

Nota 10 – Propiedades, planta y equipo
Nota 8 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Anexo B- Activos Intangibles

Nota 12 – Activos intangibles

Anexo D- Otras inversiones

Nota 14 – Instrumentos financieros por categoría

Anexo E- Provisiones

Nota 15 – Créditos por ventas y otros créditos

Anexo F- Costo de bienes vendidos y servicios prestados

Nota 20 – Provisiones

Nota 26 – Gastos por naturaleza

Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera

Nota 11 – Propiedades para la venta

Nota 32 – Activos y pasivos en moneda extranjera

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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)	30.06.21	30.06.20
Activo				
<u>Créditos por ventas y otros créditos</u>				
Dólares estadounidenses	23,94	95,52	2.287	2.327
Euros	0,09	113,10	10	25
<u>Créditos por ventas y otros créditos con partes relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	0,37	95,72	35	6.674
Total Créditos por ventas y otros créditos			2.332	9.026
<u>Inversiones en activos financieros</u>				
Dólares estadounidenses	6,96	95,52	665	848
<u>Inversiones en activos financieros con partes relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	67,42	95,72	6.453	8.209
Total inversiones en activos financieros			7.118	9.057
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>				
Dólares estadounidenses	4,91	95,52	469	4.136
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			469	4.136
Total Activo			9.919	22.219
Pasivo				
<u>Deudas comerciales y otras deudas</u>				
Dólares estadounidenses	7,93	95,72	759	630
Euros	0,17	103,53	18	-
<u>Deudas comerciales y otras deudas con partes relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	0,30	95,72	29	1
Total Deudas comerciales y otras deudas			806	631
<u>Préstamos</u>				
Dólares estadounidenses	383,17	95,72	36.677	55.882
<u>Préstamos con partes relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	3,51	95,72	336	-
Total Préstamos			37.013	55.882
<u>Instrumentos Financieros derivados</u>				
Dólares estadounidenses	0,61	95,72	58	143
Total Instrumentos Financieros derivados			58	143
<u>Provisiones</u>				
Dólares estadounidenses	-	95,72	-	1
Total Provisiones			-	1
<u>Pasivos por arrendamientos</u>				
Dólares estadounidenses	8,17	95,72	782	796
<u>Pasivos por arrendamientos con partes relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	0,06	95,72	6	-
Total pasivos por arrendamientos			788	796
Total Pasivo			38.665	57.453

(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 millones de moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2021 según Banco Nación Argentina.

33. 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:

Sujeto encargado del depósito	Domicilio de ubicación
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.

Véase nuestro informe de fecha 02/09/2021
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.

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.).

34. Hechos relevantes del ejercicio

Boleto compra-venta inmueble “Catalinas”

Con fecha 18 de junio de 2021 se firmó un Boleto por la venta del Piso 12 y cocheras ubicadas en el 2º subsuelo del inmueble denominado “Catalinas” recibiendo una seña por USD 2 millones. El monto de la operación es de USD 7 millones. A la fecha no se transfirió la posesión, la cual está pactada a más tardar para el 15 de diciembre de 2021.

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 valor nominal de USD 140 millones.

Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas

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

- El aumento del capital social por \$ 53.997 millones mediante la capitalización de las reservas de ajuste integral de capital y acciones por la suma de \$ 3.391 millones, prima de emisión por \$ 9.660 millones, la reserva especial Resolución CNV 609/2012 por la suma de \$ 9.164 millones, la reserva para futuros dividendos por \$ 31.632 millones y la reserva especial por \$150 millones.
- Destinar el 5% del resultado del ejercicio que asciende a la suma de \$854 millones a la integración de la reserva legal.
- La distribución de un dividendo en efectivo por la suma de \$9.700 millones, en proporción a las tenencias accionarias de los accionistas.
- Destinar la suma de \$ 6.535 millones a la integración de la reserva especial.

Los montos se encuentran expresados en moneda de cierre al 30 de junio de 2020 de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas.

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, resultado una volatilidad significativa en los mercados financieros mundiales.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y a la fecha más de 5.000.000 de casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional ha implementado una serie de medidas sanitarias que incluyeron el aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional con cierre de actividades no esenciales, incluidos los centros comerciales, así como la suspensión de vuelos y cierre de fronteras, durante gran parte del año 2020. Desde octubre 2020 comenzaron a flexibilizarse gran parte de las actividades, en línea con un descenso en los contagios, aunque entre el 16 abril y el 11 de junio de 2021, como consecuencia del aumento sostenido en los casos registrados, el gobierno nacional dispuso restricciones a la actividad nocturna y el cierre de los centros comerciales del Área Metropolitana de Buenos Aires. A la fecha de los presentes estados financieros, el 100% de los centros comerciales se encuentran operativos.

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 evidenció una fuerte contracción de la economía argentina.

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

- En mayo de 2021, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del 13,6% respecto al mismo mes de 2020, y del (2,0%) respecto del mes anterior.
- La inflación minorista de los últimos 12 meses alcanzó el 50,20%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en abril de 2021, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista para diciembre de 2021 del 47,3% i.a. Los analistas que participan del REM prevén en 2021 un rebote en la actividad económica, alcanzando un crecimiento económico de 6,4%.
- En el periodo de junio 2020 a junio 2021, el peso se depreció 35,9% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio mayorista del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 30 de junio de 2021 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 77,5% 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.

Pandemia de COVID-19

Tal como se describe más arriba, la pandemia del COVID-19, está impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y el negocio del Grupo. A continuación, se establecen los impactos estimados actuales de la pandemia de COVID-19 en la Compañía a la fecha de estos estados financieros:

- Durante el cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2021, los shoppings centers del Área Metropolitana de Buenos Aires suspendieron sus operaciones entre el 16 de abril y el 11 de junio, operando solamente aquellos rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos. El impacto en los ingresos de los meses de cierre por la pandemia fue del 40,3% en el ejercicio 2021.
- En relación con las oficinas, si bien la mayoría de los locatarios siguen trabajando en la modalidad home office, las mismas se encuentran operativas con estrictos protocolos de seguridad e higiene. A la fecha, hemos registrado un leve incremento en la vacancia, aunque no hemos evidenciado un deterioro en la cobranza.
- La Rural, los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y el estadio Arena, establecimientos que el Grupo posee en forma directa o indirecta, permanecieron cerrados desde el día 20 de marzo de 2020 hasta el 12 de julio de 2021, fecha a partir de la cual se activaron los protocolos para la realización de eventos, congresos y exposiciones.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía del país es aún incierto. 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.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

35. Hechos posteriores

Venta parcelas inmueble en Hudson

Con fecha 2 de agosto de 2021 se firmó el boleto de venta de varias parcelas del inmueble denominado Casonas ubicado en Hudson, Partido de Berazategui. El total de la operación fue de USD 0,6 millones.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Reseña Informativa

Importes expresados en millones 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>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Activo no corriente	154.752	194.625	136.989
Activo Corriente	22.652	22.417	36.893
Total	177.404	217.042	173.882
Pasivo no Corriente	86.269	78.863	77.990
Pasivo Corriente	13.122	24.666	8.707
Subtotal	99.391	103.529	86.697
Participación minoritaria	5.549	6.143	4.676
Patrimonio neto	72.464	107.370	82.509
Total	78.013	113.513	87.185

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

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
(Pérdida)/ Ganancia operativa	(10.615)	46.230	(44.507)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(2.652)	267	(868)
(Pérdida)/ Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(13.267)	46.497	(45.375)
Ingresos financieros	790	1.155	177
Costos financieros	(5.470)	(5.247)	(4.794)
Otros resultados financieros	7.441	(6.952)	2.527
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	1.555	(115)	(689)
Resultados financieros, netos	4.316	(11.159)	(2.779)
(Pérdida)/ Ganancia antes de impuesto a las ganancias	(8.951)	35.338	(48.154)
Impuesto a las ganancias	(13.586)	(8.072)	9.219
(Pérdida)/ Ganancia del ejercicio	(22.537)	27.266	(38.935)
Total de resultados integrales del ejercicio	(22.537)	27.266	(38.935)
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	(21.933)	25.668	(38.711)
Interés no controlante	(604)	1.598	(224)

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

No aplicable

5. Índices comparativos con el mismo ejercicio inmediato anterior.

	<u>30.06.21</u>		<u>30.06.20</u>		<u>30.06.19</u>	
Liquidez						
Activo Corriente	22.652		22.417		36.893	
Pasivo Corriente	13.122	1,73	24.666	0,91	8.707	4,24
Endeudamiento						
Pasivo Total	99.391		103.529		86.697	
Patrimonio Neto	78.013	1,27	113.513	0,91	87.185	0,99
Solvencia						
Patrimonio Neto	78.013		113.513		87.185	
Pasivo Total	99.391	0,78	103.529	1,10	86.697	1,01
Inmovilización del capital						
Activo No Corriente	154.752		194.625		136.989	
Activo Total	177.404	0,87	217.042	0,90	173.882	0,79