

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados por el período de nueve meses finalizados al 31 de marzo de 2020, presentados en forma comparativa

Información Legal

Denominación: IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

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

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

Actividad principal: Inversiones, desarrollos y explotaciones inmobiliarias.

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

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

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

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

Capital: 126.014.050 acciones.

Capital suscrito, emitido e integrado (miles de \$): \$ 126.014.

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

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

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

Actividad principal: Inmobiliaria.

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

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

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL		
	Acciones en circulación (cantidad)	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)	Suscrito, emitido e integrado (miles de \$)
Ordinarias escriturales de valor nominal \$ 1 cada una y con derecho a un voto por acción	126.014.050	126.014.050	126.014

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

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

	Nota	31.03.20	30.06.19
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	81.305.401	81.822.341
Propiedades, planta y equipo	9	467.479	450.709
Propiedades para la venta	10	166.169	168.214
Activos intangibles	11	1.060.003	550.364
Derechos de uso	12	561.745	-
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	4.470.351	2.179.251
Activos por impuesto diferido	19	79.499	97.617
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		2.383	12.246
Créditos por ventas y otros créditos	14	4.187.525	661.123
Inversiones en activos financieros	13	-	610.335
Total del Activo no corriente		92.300.555	86.552.200
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10	-	1.506
Inventarios		36.707	39.231
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		93.423	86.436
Créditos por ventas y otros créditos	14	10.348.976	9.243.052
Instrumentos financieros derivados	13	5.961	7.613
Inversiones en activos financieros	13	5.379.232	8.236.647
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	2.633.311	5.695.217
Total del Activo corriente		18.497.610	23.309.702
TOTAL DEL ACTIVO		110.798.165	109.861.902
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		49.609.951	52.130.781
Interés no controlante		2.962.708	2.954.442
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		52.572.659	55.085.223
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	16	1.278.767	1.166.463
Préstamos	17	24.599.449	30.207.616
Pasivos por arrendamientos		592.418	-
Pasivos por impuesto diferido	19	18.483.188	17.823.382
Provisiones	18	71.409	59.514
Instrumentos financieros derivados	13	22.588	18.723
Total del Pasivo no corriente		45.047.819	49.275.698
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	16	2.559.941	3.410.259
Impuesto a las ganancias		11.407	20.291
Remuneraciones y cargas sociales		172.276	294.948
Préstamos	17	10.355.093	1.708.251
Pasivos por arrendamientos		10.326	-
Instrumentos financieros derivados	13	33.659	18.381
Provisiones	18	34.985	48.851
Total del Pasivo corriente		13.177.687	5.500.981
TOTAL DEL PASIVO		58.225.506	54.776.679
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		110.798.165	109.861.902

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico titular

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

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

Saul Zang
Vicepresidente I
En ejercicio de la presidencia

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Resultados Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 marzo de 2020 y 2019

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

		Nueve meses		Tres meses	
	Nota	31.03.20	31.03.19	31.03.20	31.03.19
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	20	7.340.615	7.857.721	1.944.356	2.401.038
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	20	2.489.000	2.675.854	827.265	784.003
Costos	21	(3.222.911)	(3.477.214)	(1.042.185)	(1.029.688)
Ganancia bruta		6.606.704	7.056.361	1.729.436	2.155.353
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	373.681	(10.478.732)	(1.855.978)	93.786
Gastos generales y de administración	21	(929.976)	(974.891)	(229.248)	(311.708)
Gastos de comercialización	21	(500.084)	(503.464)	(113.624)	(155.929)
Otros resultados operativos, netos	22	31.874	(401.432)	7.760	(356.734)
Ganancia/ (Pérdida) operativa		5.582.199	(5.302.158)	(461.654)	1.424.768
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	233.458	238.002	(62.956)	85.912
Ganancia/ (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		5.815.657	(5.064.156)	(524.610)	1.510.680
Ingresos financieros	23	377.665	100.591	167.990	18.878
Costos financieros	23	(2.433.638)	(2.571.457)	(694.297)	(910.972)
Otros resultados financieros	23	(4.482.660)	(1.079.314)	(799.586)	(320.484)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	23	97.259	(74.378)	188.895	56.473
Resultados financieros, netos		(6.441.374)	(3.624.558)	(1.136.998)	(1.156.105)
(Pérdida)/ Ganancia antes de impuesto a las ganancias		(625.717)	(8.688.714)	(1.661.608)	354.575
Impuesto a las ganancias	19	(1.045.302)	2.054.893	260.476	(60.970)
(Pérdida)/ Ganancia del período		(1.671.019)	(6.633.821)	(1.401.132)	293.605
Otros resultados integrales:					
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:					
Diferencia de conversión en asociadas		(9.069)	-	(9.069)	-
Otros resultados integrales del período		(9.069)	-	(9.069)	-
Total de resultados integrales del período		(1.680.088)	(6.633.821)	(1.410.201)	293.605
Resultado del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		(1.762.294)	(6.837.351)	(1.351.121)	379.056
Interés no controlante		91.275	203.530	(50.011)	(85.451)
Resultado integral atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		(9.069)	-	(9.069)	-
Pérdida/ Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:					
Básico		(13,98)	(54,26)	(10,72)	3,01
Diluido		(13,98)	(54,26)	(10,72)	3,01

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico titular

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

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

Saul Zang
Vicepresidente I
En ejercicio de la presidencia

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estado de Cambio en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2020

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

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (1)	Otras reservas	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del Patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2019	126.014	3.211.192	9.167.337	126.729	8.760.914	70.566.481	(39.827.886)	52.130.781	2.954.442	55.085.223
Resultado integral del período – Pérdida	-	-	-	-	-	-	(1.762.294)	(1.762.294)	91.275	(1.671.019)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(9.069)	-	(9.069)	-	(9.069)
Distribución de dividendos según A.G.O. y E. del 30/10/2019	-	-	-	-	-	(693.730)	-	(693.730)	(138.746)	(832.476)
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 30/10/2019	-	-	-	-	-	(39.827.886)	39.827.886	-	-	-
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	(55.737)	-	(55.737)	55.737	-
Saldos al 31 de marzo de 2020	126.014	3.211.192	9.167.337	126.729	8.760.914	29.980.059	(1.762.294)	49.609.951	2.962.708	52.572.659

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Diferencia de conversión	Cambios en interés no controlante	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2019	30.712.156	39.970.569	-	(116.244)	70.566.481
Otros resultados integrales	-	-	(9.069)	-	(9.069)
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 30/10/2019	(693.730)	(39.827.886)	-	-	(40.521.616)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	(55.737)	(55.737)
Saldos al 31 de marzo de 2020	30.018.426	142.683	(9.069)	(171.981)	29.980.059

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Sindico titular

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

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

Saul Zang
Vicepresidente I
En ejercicio de la presidencia

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estado de Cambio en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2019

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

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (1)	Otras reservas	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del Patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2018	126.014	3.211.192	9.167.337	126.729	8.760.914	7.248.892	48.950.947	77.592.025	3.044.297	80.636.322
Ajuste de resultados iniciales (NIIF 9) (2)	-	-	-	-	-	-	(39.077)	(39.077)	-	(39.077)
Saldos al 30 de junio de 2018 - Ajustado	126.014	3.211.192	9.167.337	126.729	8.760.914	7.248.892	48.911.870	77.552.948	3.044.297	80.597.245
Resultado integral del período – Pérdida	-	-	-	-	-	-	(6.837.351)	(6.837.351)	203.530	(6.633.821)
Distribución de dividendos según A.G.O. y E. del 29/10/2018	-	-	-	-	-	-	(956.158)	(956.158)	-	(956.158)
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 29/10/2018	-	-	-	-	-	63.369.724	(63.369.724)	-	-	-
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	(54.414)	-	(54.414)	54.414	-
Saldos al 31 de marzo de 2019	126.014	3.211.192	9.167.337	126.729	8.760.914	70.564.202	(22.251.363)	69.705.025	3.302.241	73.007.266

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en interés no controlante	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2018	-	7.313.002	(64.110)	7.248.892
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 29/10/2018	30.712.156	32.657.568	-	63.369.724
Cambios en interés no controlante	-	-	(54.414)	(54.414)
Saldos al 31 de marzo de 2019	30.712.156	39.970.570	(118.524)	70.564.202

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

(2) Ver Nota 2.2 a los estados financieros consolidados anuales.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Sindico titular

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

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

Saul Zang
Vicepresidente I
En ejercicio de la presidencia

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019

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

	Nota	<u>31.03.20</u>	<u>31.03.19</u>
Actividades operativas			
Efectivo generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	15	4.909.905	3.745.860
Impuesto a las ganancias pagado		<u>(102.029)</u>	<u>(146.685)</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		<u>4.807.876</u>	<u>3.599.175</u>
Actividades de inversión			
Aportes irrevocables y de capital en negocios conjuntos		(38.900)	(37.150)
Adquisición de propiedades de inversión		(1.023.993)	(2.066.586)
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(101.086)	(75.220)
Anticipos a proveedores		(928.945)	(3.504.050)
Adquisición de activos intangibles		(22.291)	(120.918)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(9.307.931)	(17.807.510)
Cobro por realización de inversiones en activos financieros		10.642.850	18.375.171
Préstamos otorgados		(901.538)	8.172
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(4.177.974)	-
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos		-	5.652
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		632.066	-
Cobro por la venta de propiedades de inversión		16.708	-
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros		428.894	461.255
Pago por combinación de negocios neto de la caja adquirida		-	(34.000)
Dividendos cobrados		151.502	6.213
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(4.630.638)</u>	<u>(4.788.971)</u>
Actividades de financiación			
Recompra de obligaciones negociables, neta		(484.192)	(58.612)
Préstamos obtenidos		9.556.355	457.622
Préstamos obtenidos de partes relacionadas		-	24.951
Cancelación de préstamos		(9.696.789)	(370.360)
Cancelación de arrendamientos financieros		-	(12.006)
Pagos de instrumentos financieros derivados		-	(759.321)
Pago de pasivos por arrendamiento		(31.728)	-
Cobro de instrumentos financieros derivados		426.776	1.299.387
Pago de instrumentos financieros derivados		(427.109)	-
Intereses pagados		(2.714.054)	(2.582.101)
Pago de dividendos		(693.021)	(956.158)
Pago de dividendos a accionistas no controlantes		(86.626)	-
Prestamos de corto plazo		678.048	200.992
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		<u>(3.472.340)</u>	<u>(2.755.606)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(3.295.102)</u>	<u>(3.945.402)</u>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del período	13	5.695.217	7.687.315
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo		268.545	196.788
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda en efectivo		(35.349)	(35.158)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	13	<u>2.633.311</u>	<u>3.903.543</u>

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico titular

(Socio)

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

(Socio)

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

Saul Zang
Vicepresidente I
En ejercicio de la presidencia

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

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

1. Información general y del negocio del Grupo

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

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

Al cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados (en adelante estados financieros), el Grupo opera 332.642 m2 en 14 centros comerciales, 115.640 m2 en 8 edificios de oficinas premium y una extensa reserva de tierra para futuros desarrollos comerciales. El Grupo es operador y titular de participaciones mayoritarias 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 e Inversiones Financieras del Sur S.A. es nuestra entidad controlante última.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 4 de junio de 2020.

2. Resumen de políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia" y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales del Grupo al 30 de junio de 2019 preparados de acuerdo con las NIIF. Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

Los presentes estados financieros correspondientes a los períodos intermedios de seis meses finalizados el 31 de marzo 2020 y 2019 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

En relación al índice de inflación a ser utilizado. De acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 31 de marzo de 2020 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18

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

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 31 de marzo de 2020 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas para estos estados financieros intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la preparación de la información bajo NIIF tal como se describen en la Nota 2 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2019, excepto por la implementación de la NIIF 16: Arrendamientos, la cual fue aplicada a partir del 1° de julio de 2019.

NIIF 16: Arrendamientos

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

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

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

2.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2019 y 31 de marzo de 2019 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dichas fechas reexpresados de acuerdo a NIC 29. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos, a efectos de su presentación comparativa en los presentes estados financieros.

2.4. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia del Grupo realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. En la preparación de estos estados financieros, los juicios significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las

Vease nuestro informe de fecha 04/06/2020
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

políticas contables del Grupo y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por el Grupo en la preparación de los estados financieros consolidados anuales, descriptos en Nota 3 a los mismos, excepto por lo mencionado en la Nota 27 a los presentes estados financieros.

3. Estacionalidad de las operaciones

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

4. Adquisiciones y disposiciones

Permuta Espacio Aéreo

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

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

Al 31 de marzo de 2020 el impacto en resultados de esta transacción asciende a 274 millones de pesos que se incluyen en la línea "Ingresos por ventas, alquileres y servicios" y "Costos" del estado de resultados.

Permuta Parcela 1 – Torre Caballito

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

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

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

TGLT S.A. – Acuerdo de recapitalización

Con fecha 8 de agosto de 2019, IRSA Propiedades Comerciales suscribió un acuerdo de recapitalización mediante el cual TGLT, se comprometió a (i) realizar una oferta pública de suscripción de acciones preferidas Clase A a un precio de suscripción de US\$1 por acción preferida Clase A; (ii) realizar una oferta pública de nuevas acciones preferidas clase B las cuales podrán ser suscriptas mediante (a) el canje por acciones ordinarias de TGLT, a una relación de canje de una acción

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

preferida Clase B por cada 6,94 acciones ordinarias de TGLT; y/o (b) el canje por obligaciones convertibles, a una relación de canje de una Acción Preferida Clase B por cada US\$1 de obligaciones convertibles (incluyendo los intereses acumulados y no pagados bajo las obligaciones convertibles existentes) y (iii) otorgar una opción para suscribir nuevas acciones preferidas Clase C en una oferta pública de suscripción en efectivo que se llevará a cabo en caso de que: (a) la oferta pública para la suscripción de acciones preferidas Clase A y la oferta pública para la suscripción de acciones preferidas Clase B hayan sido consumadas; y (b) cierto número de tenedores de la opción hayan ejercido esa opción; a un precio de suscripción por Acción Preferida Clase C de US\$ 1 (o su equivalente en Pesos).

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

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

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

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

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

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Los presentes estados financieros no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 5 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2019. No han habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por el Grupo desde el cierre del ejercicio.

Desde el 30 de junio de 2019 a la fecha de los presentes estados financieros, no ha habido otros cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos del Grupo excepto por el indicado en la Nota 27. Asimismo, no se han producido transferencias entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros del Grupo.

6. Información por segmentos

A continuación se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo, correspondiente a los períodos finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019. Adicionalmente se presenta una conciliación entre el total de resultado operativo de la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultados y una conciliación entre el total de los activos por segmento y el total de los activos según el estado de situación financiera. La información por segmentos ha sido preparada y clasificada de acuerdo a los negocios en los que el Grupo lleva a cabo sus actividades, los mismos fueron descriptos en la Nota 6 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2019, con la excepción de la incorporación de TGLT S.A. al segmento "Otros", de acuerdo con lo mencionado en Nota 4.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

31.03.20								
	Centros Comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Otros	Total información por segmento	Ajuste por expensas y fondos de promoción colectivo	Ajuste por participación en negocios conjuntos	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	5.345.191	1.697.952	294.601	57.981	7.395.725	2.489.000	(55.110)	9.829.615
Costos	(433.928)	(99.375)	(76.766)	(64.121)	(674.190)	(2.579.913)	31.192	(3.222.911)
Ganancia/ (Pérdida) bruta	4.911.263	1.598.577	217.835	(6.140)	6.721.535	(90.913)	(23.918)	6.606.704
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(3.711.267)	3.330.544	955.439	53.976	628.692	-	(255.011)	373.681
Gastos generales y de administración	(620.150)	(194.005)	(35.079)	(87.177)	(936.411)	-	6.435	(929.976)
Gastos de comercialización	(404.700)	(58.911)	(45.054)	(5.806)	(514.471)	-	14.387	(500.084)
Otros resultados operativos, netos	(47.038)	(25.473)	(2.369)	67.360	(7.520)	22.894	16.500	31.874
Ganancia/ (Pérdida) operativa	128.108	4.650.732	1.090.772	22.213	5.891.825	(68.019)	(241.607)	5.582.199
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	64.486	64.486	-	168.972	233.458
Ganancia/ (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	128.108	4.650.732	1.090.772	86.699	5.956.311	(68.019)	(72.635)	5.815.657
Propiedades de inversión	44.747.017	32.432.160	6.763.533	255.339	84.198.049	-	(2.892.648)	81.305.401
Propiedades, planta y equipo	222.869	246.699	-	-	469.568	-	(2.089)	467.479
Propiedades para la venta	-	-	166.169	-	166.169	-	-	166.169
Llave de negocio	9.976	29.489	-	85.547	125.012	-	(39.465)	85.547
Derechos a recibir unidades ("Permutas")	-	-	716.341	-	716.341	-	-	716.341
Inventarios	37.423	-	-	-	37.423	-	(716)	36.707
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	2.229.918	2.229.918	-	2.240.110	4.470.028
Activos operativos	45.017.285	32.708.348	7.646.043	2.570.804	87.942.480	-	(694.808)	87.247.672

31.03.19								
	Centros Comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Otros	Total información por segmento	Ajuste por expensas y fondos de promoción colectivo	Ajuste por participación en negocios conjuntos	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	6.310.677	1.470.150	53.056	89.637	7.923.520	2.675.854	(65.799)	10.533.575
Costos	(516.945)	(72.727)	(37.430)	(102.493)	(729.595)	(2.788.449)	40.830	(3.477.214)
Ganancia/ (Pérdida) bruta	5.793.732	1.397.423	15.626	(12.856)	7.193.925	(112.595)	(24.969)	7.056.361
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(15.129.847)	4.668.179	281.589	(206.241)	(10.386.320)	-	(92.412)	(10.478.732)
Gastos generales y de administración	(688.137)	(143.434)	(65.260)	(80.137)	(976.968)	-	2.077	(974.891)
Gastos de comercialización	(425.482)	(61.183)	(9.600)	(12.691)	(508.956)	-	5.492	(503.464)
Otros resultados operativos, netos	(60.038)	(11.697)	(9.625)	(333.990)	(415.350)	12.676	1.242	(401.432)
(Pérdida)/ Ganancia operativa	(10.509.772)	5.849.288	212.730	(645.915)	(5.093.669)	(99.919)	(108.570)	(5.302.158)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	85.149	85.149	-	152.853	238.002
(Pérdida)/ Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(10.509.772)	5.849.288	212.730	(560.766)	(5.008.520)	(99.919)	44.283	(5.064.156)
Propiedades de inversión	70.919.880	32.819.654	5.786.237	148.254	109.674.025	-	(3.743.125)	105.930.900
Propiedades, planta y equipo	244.403	212.906	-	-	457.309	-	(2.573)	454.736
Propiedades para la venta	-	-	294.688	-	294.688	-	-	294.688
Llave de negocio	9.976	29.490	-	85.265	124.731	-	(39.466)	85.265
Derechos a recibir unidades ("Permutas")	42.211	-	-	-	42.211	-	(927)	41.284
Inventarios	-	-	-	47.738	47.738	-	2.891.776	2.939.514
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	71.216.470	33.062.050	6.080.925	281.257	110.640.702	-	(894.315)	109.746.387
Activos operativos	142.432.940	66.124.100	12.161.850	562.514	221.281.404	-	(1.788.630)	219.492.774

Vease nuestro informe de fecha 04/06/2020
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

7. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

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

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	31.03.20	30.06.19	31.03.20	30.06.19	31.03.20	31.03.19
Negocios conjuntos						
Quality Invest S.A.	50,00%	50,00%	1.995.613	1.773.832	182.880	89.740
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	50,00%	50,00%	244.497	294.769	(13.908)	63.113
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	178.623	96.034	82.588	77.944
Asociadas						
TGLT SA. (5)	30,20%	-	2.046.957	-	(17.207)	-
Tarshop S.A.	-	-	-	-	-	2.417
Otras asociadas (3)(4)	-	-	4.338	14.309	(9.964)	4.788
Total participación en asociadas y negocios conjuntos			4.470.028	2.178.944	224.389	238.002

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

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio
Negocios conjuntos						
Quality Invest S.A.(2)	Argentina	Inmobiliaria	163.039.244	326.078	365.758	3.932.249
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (1)(2)	Argentina	Inmobiliaria	138.750	27.750	(27.816)	469.042
La Rural S.A. (2)	Argentina	Organización de eventos y otros	714.498	1.430	175.236	272.642
Asociadas						
TGLT S.A. (5)(6)	Argentina	Inmobiliaria	279.502.813	924.991	(26.932)	5.957.545

(1) Valor nominal por acción \$ 100.

(2) Corresponde al resultado por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2020 y 2019.

(3) Representan otras asociadas individualmente no significativas.

(4) Incluye \$ 323 y \$ 307, al 31 de marzo de 2020 y al 30 de junio de 2019 respectivamente, correspondiente a la participación de Avenida Compras expuestos en Provisiones.

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

(6) Corresponde al resultado por el período de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020.

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por el período finalizado el 31 de marzo de 2020 y el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	31.03.20	30.06.19
Saldo al inicio del período / ejercicio	2.178.944	3.288.345
Ajuste de saldos iniciales (i)	-	(39.077)
Participación en las ganancias, netas	233.458	(548.475)
Dividendos distribuidos	(36.364)	(422.694)
Otros resultados integrales	(9.069)	-
Venta de participación en asociadas (i)	-	(168.101)
Adquisición de participación en asociadas (ii)(Nota 24)	2.064.159	-
Aportes irrevocables (Nota 24)	38.900	68.946
Saldo al cierre del período / ejercicio (4)	4.470.028	2.178.944

(i) Ver nota 2.2 a los estados financieros anuales consolidados al 30 de junio de 2019.

(ii) Corresponde a la adquisición de TGLT S.A. Ver Nota 4 a los presentes estados financieros.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

8. Propiedades de inversión

La evolución en las propiedades de inversión del Grupo por el período finalizado el 31 de marzo de 2020 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	Centros comerciales	Oficinas y otras propiedades para alquiler	Reservas de tierra	Propiedades en desarrollo	Otros	31.03.20	30.06.19
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	46.286.752	26.441.054	7.747.441	1.146.824	200.270	81.822.341	114.370.343
Altas	380.881	89.466	672	576.391	1.093	1.048.503	2.363.366
Activación de costos financieros	-	-	-	284	-	284	91.411
Costos iniciales de arrendamientos	13.447	5.649	-	-	-	19.096	14.859
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(6.957)	(4.822)	-	-	-	(11.779)	(12.072)
Transferencias	(6.397)	(309)	-	-	-	(6.706)	73.322
Bajas (iii)	-	-	(369.239)	-	-	(369.239)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable (ii)	(3.743.520)	3.052.822	955.439	54.964	53.976	373.681	(35.078.888)
Disminución por pérdida de control (Nota 4)	-	-	(1.570.780)	-	-	(1.570.780)	-
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	42.924.206	29.583.860	6.763.533	1.778.463	255.339	81.305.401	81.822.341

- (i) Al 31 de marzo de 2020 el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$11.475, en "Gastos generales y de administración" por \$285 y en "Gastos de comercialización" por \$19, en el estado de resultados integrales (Nota 21).
- (ii) Para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2020, el resultado neto por cambio en el valor razonable las propiedades de inversión fue una ganancia de \$ 373,7 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:
- resultado positivo de \$ 19.713,7 millones producto de un aumento en la tasa de inflación más PBI proyectada, con el consiguiente incremento en el flujo de efectivo de los ingresos de los centros comerciales;
 - resultado negativo de \$ 22.963,3 millones debido a la conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos;
 - un aumento de 72 puntos básicos en la tasa de descuento, originado principalmente por una suba del componente riesgo país de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó una disminución en el valor de los centros comerciales de \$ 2.244,05 millones.
 - impacto positivo de \$ 14.539,7 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;
 - Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales \$ 12.160,3 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.
 - El valor de nuestros edificios de oficinas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales aumentó 11,9% durante el periodo de nueve meses al 31 de marzo de 2020, producto principalmente de una devaluación del peso superior a la tasa de inflación del período.
- (iii) Baja por permuta de la "Parcela 1" del Terreno Caballito Ferro (Ver Nota 4).

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

	31.03.20	31.03.19
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 20)	7.048.800	7.834.855
Expensas y fondo de promoción colectivo (Nota 20)	2.489.000	2.675.854
Costos por alquileres y servicios (Nota 21)	(3.145.569)	(3.439.723)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión no realizado	(159.162)	(10.478.732)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado (i)	532.843	-

- (i) Comprende \$3.648 y \$341.580 por la prestación dineraria y no dineraria, respectivamente, correspondiente a la permuta del terreno Caballito Ferro y \$186.615 por la desconsolidación del terreno de la Maltería S.A..

Las técnicas de valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión se encuentran descriptas en la Nota 9 a los estados financieros anuales consolidados al 30 de junio de 2019. No hubo cambios en las técnicas de valuación respecto a las utilizadas en el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2019. El Grupo ha realizado una reevaluación de las premisas al cierre del período, incorporando el efecto de los cambios en las condiciones macroeconómicas vigentes.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

9. Propiedades, planta y equipo

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

	Otros edificios e instalaciones	Muebles y útiles	Maquinarias y equipos	Rodados	Otros	31.03.20	30.06.19
Costos	443.134	247.534	1.354.113	18.569	789	2.064.139	1.955.150
Depreciación acumulada	(234.409)	(160.819)	(1.200.320)	(17.882)	-	(1.613.430)	(1.528.369)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	208.725	86.715	153.793	687	789	450.709	426.781
Altas	48.683	11.422	40.981	-	-	101.086	90.933
Bajas	-	(2.030)	(4.893)	-	-	(6.923)	(1.731)
Transferencias	-	-	(13.559)	-	-	(13.559)	19.233
Depreciación (i)	(11.793)	(10.155)	(40.686)	(517)	-	(63.151)	(85.061)
Resultado por revaluación	-	(129)	(554)	-	-	(683)	554
Saldos al cierre del período / ejercicio	245.615	85.823	135.082	170	789	467.479	450.709
Costos	491.817	256.797	1.376.088	18.569	789	2.144.060	2.064.139
Depreciación acumulada	(246.202)	(170.974)	(1.241.006)	(18.399)	-	(1.676.581)	(1.613.430)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	245.615	85.823	135.082	170	789	467.479	450.709

- (i) Al 31 de marzo de 2020 el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$50.343, en "Gastos generales y de administración" por \$12.322 y en "Gastos de comercialización" por \$486, en el estado de resultados integrales (Nota 21).

10. Propiedades para la venta

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

	Propiedades terminadas	Propiedades sin desarrollar	31.03.20	30.06.19
Valor al inicio del período / ejercicio	2.257	167.463	169.720	290.675
Altas	-	14.484	14.484	15.162
Bajas	(64)	(17.971)	(18.035)	(1.191)
Transferencias	-	-	-	(91.458)
Desvalorización	-	-	-	(43.468)
Valor al cierre del período / ejercicio	2.193	163.976	166.169	169.720
No corriente	-	-	166.169	168.214
Corriente	-	-	-	1.506
Total			166.169	169.720

11. Activos intangibles

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

	Llave de negocio	Software	Derechos de uso (ii)	Derechos a recibir unidades (Permutas) (iii)	Otros	31.03.20	30.06.19
Costos	85.547	398.496	258.698	122.420	59.917	925.078	924.768
Depreciación acumulada	-	(136.108)	(178.689)	-	(59.917)	(374.714)	(287.482)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	85.547	262.388	80.009	122.420	-	550.364	637.286
Altas	-	15.240	-	593.921	-	609.161	176.395
Baja	-	(4.424)	-	-	-	(4.424)	-
Transferencias	-	-	-	-	-	-	(1.097)
Amortización (i)	-	(93.331)	(1.767)	-	-	(95.098)	(87.232)
Desvalorización (iv)	-	-	-	-	-	-	(174.988)
Saldos al cierre del período / ejercicio	85.547	179.873	78.242	716.341	-	1.060.003	550.364
Costos	85.547	409.312	258.698	716.341	59.917	1.529.815	925.078
Depreciación acumulada	-	(229.439)	(180.456)	-	(59.917)	(469.812)	(374.714)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	85.547	179.873	78.242	716.341	-	1.060.003	550.364

- (i) Al 31 de marzo de 2020 el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 48.366, en "Gastos generales y de administración" por \$ 45.826 y en "Gastos de comercialización" por \$ 906, en el estado de resultados integrales (Nota 21).
- (ii) Corresponde a Distrito Arcos.
- (iii) Corresponde a créditos en especie que representan el derecho a recibir departamentos en el futuro mediante permuta (ver Nota 4).
- (iv) Corresponde a la baja de llave de La Arena S.A.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

12. Derechos de uso

La composición de los derechos de uso de activos del Grupo al 31 de marzo de 2020 es la siguiente:

	<u>31.03.20</u>
Centro de convenciones	142.967
DirectTV Arena	397.082
Maquinarias y equipos	14.307
Centros Comerciales	7.389
Total derechos de uso	<u>561.745</u>
No corriente	<u>561.745</u>
Total	<u>561.745</u>

	<u>31.03.20</u>
Centro de convenciones	(7.131)
DirectTV Arena	(11.048)
Maquinarias y equipos	(5.959)
Centros comerciales	(9)
Total amortizaciones (i)	<u>(24.147)</u>

(i) Al 31 de marzo de 2020 el cargo por amortización ha sido imputado dentro de la línea "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 21).

13. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto de las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 13 de los Estados Financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2019.

Los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de marzo de 2020 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
31 de marzo de 2020						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 14)	7.366.571	-	-	7.366.571	7.571.669	14.938.240
Inversiones en activos financieros:						
- Inversiones en acciones de compañías públicas	-	75.699	-	75.699	-	75.699
- Fondos de inversión	-	293.197	611.637	904.834	-	904.834
- Bonos	-	4.398.699	-	4.398.699	-	4.398.699
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	5.961	5.961	-	5.961
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	1.410.381	-	-	1.410.381	-	1.410.381
- Inversiones a corto plazo	-	1.222.930	-	1.222.930	-	1.222.930
Total	<u>8.776.952</u>	<u>5.990.525</u>	<u>617.598</u>	<u>15.385.075</u>	<u>7.571.669</u>	<u>22.956.744</u>

	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 16)	1.092.160	-	-	1.092.160	2.746.548	3.838.708
Instrumentos financieros derivados:						
- Swap de tasa de interés (ii)	-	-	56.247	56.247	-	56.247
Préstamos (Nota 17)	34.954.542	-	-	34.954.542	-	34.954.542
Total	<u>36.046.702</u>	<u>-</u>	<u>56.247</u>	<u>36.102.949</u>	<u>2.746.548</u>	<u>38.849.497</u>

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Los activos y pasivos financieros del Grupo al 30 de junio de 2019 fueron los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
30 de junio de 2019							
Activos según el estado de situación financiera							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables) (Nota 14)	3.449.434	-	-	-	3.449.434	6.817.690	10.267.124
Inversiones en activos financieros:							
- Inversiones en acciones de compañías públicas	-	530.563	-	-	530.563	-	530.563
- Fondos de inversión	-	1.970.189	591.469	-	2.561.658	-	2.561.658
- Bonos	-	4.838.086	-	916.675	5.754.761	-	5.754.761
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	7.613	-	7.613	-	7.613
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	4.118.064	-	-	-	4.118.064	-	4.118.064
- Inversiones a corto plazo	-	1.577.153	-	-	1.577.153	-	1.577.153
Total	7.567.498	8.915.991	599.082	916.675	17.999.246	6.817.690	24.816.936

	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 16)	1.303.043	-	-	1.303.043	3.273.679	4.576.722
Instrumentos financieros derivados:						
- Bonos del tesoro de Estados Unidos	-	-	544	544	-	544
- Swap de tasa de interés (ii)	-	-	36.560	36.560	-	36.560
Préstamos (excluyendo pasivos por arrendamientos financieros) (Nota 17)	31.895.244	-	-	31.895.244	-	31.895.244
Total	33.198.287	37.104	37.104	33.235.391	3.273.679	36.509.070

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

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

La clasificación de los instrumentos financieros en los distintos niveles de jerarquía no varían de los utilizados al 30 de junio de 2019.

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

Descripción	Modelo/Método de precio	Parámetros	Jerarquía valor razonable	Rango
Contratos de futuro en moneda extranjera	Método de valor presente- Precio teórico	Curva de mercado de dinero; Curva de interés 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	Nivel 2	-
Obligaciones negociables TGLT	Black-Scholes - Precio teórico	Precio del subyacente (Precio de mercado), volatilidad de la acción (historica) y tasa de interes de mercado	Nivel 3	Precio del subyacente 10 a 13, Volatilidad de la acción 55% a 75%, Tasa de interes de mercado 8% a 9%

Al 31 de marzo de 2020 no existen otros cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del Grupo, excepto por lo indicado en Nota 27.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

14. Créditos por ventas y otros créditos

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

	<u>31.03.20</u>	<u>30.06.19</u>
Deudores por alquileres y servicios	952.132	1.333.062
Cheques de pago diferido	501.875	839.541
Aplanamiento de contratos escalonados	629.130	723.272
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y ventas	328.393	308.321
Deudores por ventas de propiedades	19.591	40.826
Deudores por financiación al consumo	16.441	22.299
Menos: Previsión para deudores incobrables	(401.574)	(362.725)
Total créditos por ventas	<u>2.045.988</u>	<u>2.904.596</u>
Préstamos otorgados	970.910	65.084
Adelanto a proveedores	529.110	572.817
Otros (*)	217.764	198.726
Gastos pagados por adelantado	189.664	222.041
Créditos fiscales	180.346	165.996
Gastos a recuperar	28.005	18.869
Depósitos en garantía realizados	1.823	1.742
Menos: Previsión para deudores incobrables	(165)	(224)
Total otros créditos	<u>2.117.457</u>	<u>1.245.051</u>
Partes relacionadas (Nota 24)	10.373.056	5.754.528
Total créditos por ventas y otros créditos	<u>14.536.501</u>	<u>9.904.175</u>
No corriente	4.187.525	661.123
Corriente	10.348.976	9.243.052
Total	<u>14.536.501</u>	<u>9.904.175</u>

(*) Incluye \$ 171.202 y \$ 174.306 al 31 de marzo de 2020 y 30 de junio 2019 respectivamente, por asunción de deuda con la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) (Nota 17).

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

	<u>31.03.20</u>	<u>30.06.19</u>
Saldo al inicio del período / ejercicio	<u>362.949</u>	<u>424.290</u>
Altas (i)	141.085	115.739
Recuperos (i)	(29.253)	(49.480)
Utilizaciones	(2.570)	(7.789)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(70.472)	(119.811)
Saldo al cierre del período / ejercicio	<u>401.739</u>	<u>362.949</u>

(i) Al 31 de marzo de 2020 el cargo de altas y recuperos ha sido imputado dentro de las líneas "Gastos de comercialización" por \$ 111.832 en el estado de resultados integrales (Nota 21).

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

15. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo generados por las operaciones del Grupo para los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y 2019:

	Nota	31.03.20	31.03.19
Pérdida del período		(1.671.019)	(6.633.821)
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	19	1.045.302	(2.054.893)
Amortizaciones y depreciaciones	21	194.175	140.152
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión		(373.681)	10.478.732
Resultado por venta de propiedades para la venta		(241.530)	(21.675)
Baja por fin de concesión		6.923	1.731
Aplanamiento de alquileres escalonados	20	(127.070)	(276.693)
Honorarios a directores		73.065	189.976
Programa de incentivo a largo plazo		-	351
Resultados financieros, netos		6.226.660	3.101.220
Provisiones y provisiones		152.979	167.077
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	(233.458)	(238.002)
Cambio en activos y pasivos operativos			
(Aumento)/ Disminución en propiedades para la venta		(14.485)	11.426
Disminución/ (Aumento) en inventarios		2.524	(4.109)
Disminución en propiedades para la venta		-	21.904
(Aumento)/ Disminución en créditos por ventas y otros créditos		885.600	466.620
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(850.274)	(1.745.220)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(122.672)	(139.778)
Disminución de provisiones y resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(43.134)	(56.989)
Desvalorización de llave		-	174.988
Resultado por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos		-	162.863
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		4.909.905	3.745.860

	31.03.20	31.03.19
Operaciones que no afectan efectivo		
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades para la venta		1.097
Aumento de propiedad, planta y equipo a través de una disminución de propiedades de inversión	6.706	19.092
Aumento de créditos por ventas y otros créditos a través de una disminución de propiedades para la venta	-	962
Aumento de créditos por ventas y otros créditos a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	410.487
Disminución de créditos por ventas y otros créditos a través de un aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	7.958
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	-	7.977
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de un ajuste de resultados de ejercicios anteriores	-	39.077
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	43.606	-
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de préstamos	284	-
Disminución de patrimonio neto y a través de un aumento de préstamos (dividendos)	52.120	-
Aumento de derechos de uso a través de una disminución de propiedades, planta y equipo	20.265	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos (dividendos)	27.063	-
Aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de inversiones en activos financieros	792.777	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento en deudas comerciales y otras deudas (dividendos)	709	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de activos intangibles	352.535	-
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	4.424	-
Diferencia de conversión	9.069	-
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de activos intangibles	234.335	-

Aumento en inversión en asociadas a través de pérdida de control en subsidiarias

	31.03.20
Propiedades de inversión	1.570.780
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	2.133
Créditos por ventas y otros créditos	48.655
Pasivos por impuesto diferido	(344.233)
Deudas comerciales y otras deudas	(3.820)
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	(2.133)
Disminución por pérdida de control	1.271.382

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

16. Deudas comerciales y otras deudas

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

	<u>31.03.20</u>	<u>30.06.19</u>
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	1.275.557	1.041.783
Derechos de admisión	1.103.867	1.364.863
Provisión facturas a recibir	281.454	410.722
Deudas comerciales	334.279	207.120
Depósitos de locatarios	96.705	103.795
Anticipo de clientes	46.689	65.211
Total deudas comerciales	3.138.551	3.193.494
Cargas fiscales	243.969	340.458
Otras deudas	148.405	171.075
Otros anticipos a devengar	68.247	74.623
Planes de pagos de impuestos	8.219	386.741
Dividendos puestos a disposición accionistas minoritarios	125	170
Total otras deudas	468.965	973.067
Partes relacionadas (Nota 24)	231.192	410.161
Total deudas comerciales y otras deudas	3.838.708	4.576.722
No corriente	1.278.767	1.166.463
Corriente	2.559.941	3.410.259
Total	3.838.708	4.576.722

17. Préstamos

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

	<u>Valor de libros al 31.03.20</u>	<u>Valor de libros al 30.06.19</u>	<u>Valor razonable al 31.03.20</u>	<u>Valor razonable al 30.06.19</u>
Obligaciones negociables	31.472.917	29.004.508	27.567.930	28.868.372
Préstamos bancarios	2.388.743	2.328.520	2.097.088	2.115.965
Descubiertos bancarios	778.433	298.619	778.433	298.619
Deuda AABE	171.202	174.306	171.202	174.306
Préstamos con accionistas minoritarios	143.247	89.291	143.247	89.291
Arrendamientos financieros	-	20.623	-	20.623
Total préstamos	34.954.542	31.915.867	30.757.900	31.567.176
No corriente	24.599.449	30.207.616		
Corriente	10.355.093	1.708.251		
Total	34.954.542	31.915.867		

18. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución de las provisiones del Grupo al 31 de marzo de 2020 y al 30 de junio de 2019 categorizadas por tipo:

	<u>Reclamos legales</u>	<u>Inversiones en asociadas (*)</u>	<u>31.03.20</u>	<u>30.06.19</u>
Saldo al inicio del período / ejercicio	108.058	307	108.365	118.340
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(35.684)	-	(35.684)	(47.781)
Aumentos (i)	73.445	-	73.445	82.473
Recuperos (i)	(32.298)	-	(32.298)	(20.600)
Utilizaciones	(7.450)	-	(7.450)	(23.935)
Otros (*)	-	16	16	(132)
Saldo al cierre del período / ejercicio	106.071	323	106.394	108.365
No Corriente			71.409	59.514
Corriente			34.985	48.851
Total			106.394	108.365

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

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

19. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

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

	<u>31.03.20</u>	<u>31.03.19</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(23.145)	(65.754)
Impuesto diferido	(1.022.157)	2.120.647
Impuesto a las ganancias - (Pérdida)/ Ganancia	<u>(1.045.302)</u>	<u>2.054.893</u>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>31.03.20</u>	<u>30.06.19</u>
Saldo al inicio del período / ejercicio	(17.725.765)	(24.050.187)
Impuesto a las ganancias	(1.022.157)	6.324.422
Disminución por pérdida de control	344.233	-
Saldo al cierre del período / ejercicio	<u>(18.403.689)</u>	<u>(17.725.765)</u>

A continuación se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los períodos de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2020 y 2019:

	<u>31.03.20</u>	<u>31.03.19</u>
Resultado del ejercicio antes de impuesto a las ganancias a la tasa del impuesto vigente	187.715	2.606.614
Efectos impositivos por:		
Diferencial de tasa	1.216.491	1.254.831
Resultado por transparencia de la tasa	100.914	(274.543)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	70.037	71.401
Conceptos no imposables/no deducibles	9.089	-
Resultado por venta de participación en subsidiarias	(385.693)	(337)
Diferencia entre provisión y declaraciones juradas	48.333	-
Quebranto no reconocido	(82.887)	-
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(512.121)	(1.554.694)
Ajuste por inflación impositivo	(1.694.994)	-
Otros	(2.186)	(48.379)
Impuesto a las ganancias - (Pérdida)/ Ganancia	<u>(1.045.302)</u>	<u>2.054.893</u>

Modificaciones impositivas

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

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

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

20. Ingresos

	<u>31.03.20</u>	<u>31.03.19</u>
Alquiler básico	4.285.436	4.699.887
Alquiler contingente	1.397.451	1.243.805
Derechos de admisión	684.697	753.911
Tarifas de estacionamiento	279.142	351.174
Aplanamiento de alquileres escalonados	127.070	276.693
Comisiones	142.437	179.278
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	83.730	98.791
Otros	48.837	231.316
Ingresos por alquileres y servicios	<u>7.048.800</u>	<u>7.834.855</u>
Venta de propiedades para la venta	291.815	22.866
Ingresos por venta de propiedades	<u>291.815</u>	<u>22.866</u>
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	<u>7.340.615</u>	<u>7.857.721</u>
Expensas y fondo de promoción colectivo	2.489.000	2.675.854
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	<u>2.489.000</u>	<u>2.675.854</u>
Total ingresos	<u>9.829.615</u>	<u>10.533.575</u>

21. Gastos por naturaleza

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

	<u>Costos (ii)</u>	<u>Gastos generales y de administración</u>	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>31.03.20</u>	<u>31.03.19</u>
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (i)	1.012.053	319.279	52.377	1.383.709	1.538.589
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	1.112.371	84.121	1.278	1.197.770	1.305.468
Impuestos, tasas y contribuciones	328.421	6.639	289.832	624.892	707.914
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	472.128	-	26.875	499.003	463.435
Honorarios a Directores	-	278.424	-	278.424	284.270
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 8, 9, 10, 11 y 12)	134.331	58.433	1.411	194.175	140.152
Honorarios y retribuciones por servicios	39.091	130.203	11.853	181.147	179.118
Deudores incobrables (cargo y recupero) (Nota 14)	-	-	111.832	111.832	129.594
Alquileres y expensas	79.511	21.060	1.931	102.502	107.299
Viáticos, movilidad y librería	20.810	14.731	2.691	38.232	51.585
Gastos bancarios	3.959	15.416	-	19.375	25.462
Costo de venta de propiedades	18.036	-	-	18.036	1.191
Otros gastos	2.200	1.670	4	3.874	21.492
Total gastos por naturaleza al 31.03.20	<u>3.222.911</u>	<u>929.976</u>	<u>500.084</u>	<u>4.652.971</u>	<u>-</u>
Total gastos por naturaleza al 31.03.19	<u>3.477.214</u>	<u>974.891</u>	<u>503.464</u>	<u>-</u>	<u>4.955.569</u>

- (i) Por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2020 incluye \$1.216.089 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales, y \$ 167.620 de otros conceptos. Por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2019 incluye \$ 1.475.349 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales; y \$ 63.240 de otros conceptos.
- (ii) Por el período de nueve meses finalizado al 31 de marzo de 2020 incluye \$ 3.145.569 de Costos por alquileres y servicios, y \$ 77.342 de Costos por ventas y desarrollos. Por el período de nueve meses finalizado al 31 de marzo de 2019 incluye \$ 3.439.723 de Costos por alquileres y servicios, \$ 37.491 de Costos por ventas y desarrollos.

22. Otros resultados operativos, netos

	<u>31.03.20</u>	<u>31.03.19</u>
Canon	73.162	34.967
Intereses generados por créditos operativos	44.758	47.853
Honorarios por gerenciamiento	7.834	12.082
Resultado por venta y desafectación de propiedad planta y equipo	(2.593)	(1.724)
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	(5.784)	(173.397)
Otros	-	(26.581)
Donaciones	(44.356)	(82.161)
Juicios (Nota 18)	(41.147)	(37.483)
Baja llave (Nota 11)	-	(174.988)
Total de otros resultados operativos, netos	<u>31.874</u>	<u>(401.432)</u>

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

23. Resultados financieros, netos

	31.03.20	31.03.19
- Intereses ganados	377.665	100.591
Ingresos financieros	377.665	100.591
- Intereses perdidos	(2.270.102)	(2.391.141)
- Otros costos financieros	(163.820)	(180.316)
Subtotal costos financieros	(2.433.922)	(2.571.457)
Menos: Costos financieros capitalizados	284	-
Costos financieros	(2.433.638)	(2.571.457)
- Diferencias de cambio, neta	(3.503.690)	(2.964.211)
- (Pérdida)/ Ganancia por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	(1.030.480)	1.352.034
- (Pérdida)/ Ganancia por instrumentos financieros derivados	(36.112)	527.718
- Ganancia por recompra de obligaciones negociables	87.622	5.145
Otros resultados financieros	(4.482.660)	(1.079.314)
- Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	97.259	(74.378)
Total resultados financieros, netos	(6.441.374)	(3.624.558)

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

24. Transacciones con partes relacionadas

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

Rubro	31.03.20	30.06.19	
Créditos por ventas y otros créditos	10.373.056	5.754.528	
Inversiones en activos financieros	4.718.926	4.322.533	
Deudas comerciales y otras deudas	(231.192)	(410.161)	
Total	14.860.790	9.666.900	

Sociedad relacionada	31.03.20	30.06.19	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	6.043.419	5.133.564	Anticipo
	2.837.133	2.191.213	Obligaciones negociables
	2.198.436	-	Préstamos otorgados
	128.938	115.188	Otros créditos
	98.949	76.709	Servicios corporativos a cobrar
	12.448	16.884	Plan de incentivo en acciones a cobrar
	21.529	879	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	865	-	Comisiones
	-	6.462	Reintegro de gastos a cobrar
	(12.462)	(557)	Reintegro de gastos a pagar
	(14.609)	(19.815)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	-	(178)	Cobranzas por arrendamiento a pagar
Total controlante directa	11.314.646	7.520.349	
Cresud S.A.CI.F. y A.	1.270.157	1.539.852	Obligaciones negociables
	(2.546)	(3.453)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	(562)	(36.452)	Reintegro de gastos a pagar
	(93.188)	(117.234)	Servicios corporativos a pagar
Total controlante directa de IRSA	1.173.861	1.382.713	
La Rural S.A.	203.993	346.194	Dividendos a cobrar
	73.349	36.549	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	(9.931)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	5.367	-	Reintegro de gastos a cobrar
	(847)	(3.757)	Reintegro de gastos a pagar
Otras Asociadas y negocios conjuntos	-	579	Reintegro de gastos a cobrar
	(499)	-	Reintegro de gastos a pagar
	220	6.919	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	4.006	3	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	(159)	(525)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
Total asociadas y negocios conjuntos	275.499	385.962	
Directores	(12)	(16)	Reintegro de gastos a pagar
	(73.065)	(180.175)	Honorarios
Total directores	(73.077)	(180.191)	
IRSA International LLC	228.157	-	Préstamos otorgados
Epsilon Opportunities LP	611.636	591.468	Fondos de inversión
	955	-	Reintegro de gastos a cobrar
TGLT S.A.	8.093	-	Otros créditos
Tyrus S.A.	1.331.302	-	Préstamos otorgados
OFC S.R.L.	-	791	Otros créditos
	(19.622)	(27.669)	Otras deudas
Otras	(607)	(15.691)	Otras deudas
	2.390	-	Otros créditos
	3.202	8.453	Reintegro de gastos a cobrar
	7.224	5.064	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	(896)	(2.323)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	214	290	Espacios publicitarios a cobrar
	(49)	(32)	Reintegro de gastos a pagar
	(2.138)	(2.284)	Servicios legales a pagar
Total Otras	2.169.861	558.067	
Total al cierre del periodo / ejercicio	14.860.790	9.666.900	

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

Sociedad relacionada	31.03.20	31.03.19	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	(68.801)	446.931	Operaciones financieras
	53.909	51.715	Servicios corporativos
	746	6.275	Arrendamientos y/o derechos de uso
	255	216	Comisiones
Total Controlante directa	(13.891)	505.137	
Cresud S.A.CI.F. y A.	(44.405)	485.589	Operaciones financieras
	8.004	6.501	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(288.161)	(291.163)	Servicios corporativos
Total Controlante directa de IRSA	(324.562)	200.927	
Tarshop S.A.	2.049	38.766	Arrendamientos y/o derechos de uso
	51	1.002	Comisiones
Nuevo Puerto Santa Fe	(1.937)	(657)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	-	(764)	Operaciones financieras
	8.119	9.938	Honorarios
La Rural S.A.	-	34.967	Arrendamientos y/o derechos de uso
Otras Asociadas y negocios conjuntos	1.486	249	Honorarios
	-	(1.656)	Operaciones financieras
Total asociadas y negocios conjuntos	9.768	81.845	
Directores	(278.424)	(284.270)	Honorarios
Senior Management	(20.451)	(12.226)	Honorarios
Total Directores	(298.875)	(296.496)	
IRSA International LLC	61.796	-	Operaciones financieras
Banco de Crédito y Securitización	41.336	38.717	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	8.313	7.899	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Vida S.A.	8.519	7.764	Arrendamientos y/o derechos de uso
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(17.631)	(13.619)	Honorarios
TGLT S.A.	33.407	-	Operaciones financieras
Otras	12.150	3.329	Arrendamientos y/o derechos de uso
	3.322	-	Operaciones financieras
Total Otras	151.212	44.090	
Total al cierre del período	(476.348)	535.503	

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

Sociedad relacionada	31.03.20	31.03.19	Descripción de la operación
Quality Invest S.A.	38.900	37.884	Aportes irrevocables
Total aportes irrevocables	38.900	37.884	
Quality Invest S.A.	-	7.224	Aportes de capital
TGLT S.A.	(1.271.382)	-	Aportes de capital
Total aportes de capital	(1.271.382)	7.224	
Nuevo Puerto Santa Fe	36.364	14.190	Dividendos recibidos
La Rural S.A.	-	410.487	Dividendos recibidos
Total Dividendos recibidos	36.364	424.677	
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	608.730	696.782	Dividendos otorgados
Cresud S.A.	10.990	-	Dividendos otorgados
E-commerce Latina S.A.	9.120	-	Dividendos otorgados
Tyrus S.A.	124	133	Dividendos otorgados
Total Dividendos otorgados	628.964	696.915	
Banco Hipotecario S.A.	-	168.101	Venta de acciones
Total Venta de acciones	-	168.101	
TGLT S.A.	2.064.159	-	Compra de acciones
Total Compra de acciones	2.064.159	-	

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

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

Anexo A- Bienes de uso

Anexo C- Inversiones en acciones
Anexo B- Activos Intangibles
Anexo D- Otras inversiones
Anexo E- Provisiones

Anexo F- Costo de bienes vendidos y servicios prestados

Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera

Nota 8 – Propiedades de inversión
Nota 9 – Propiedades, planta y equipo
Nota 7 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
Nota 11 – Activos intangibles
Nota 13 – Instrumentos financieros por categoría
Nota 14 – Créditos por ventas y otros créditos
Nota 18 – Provisiones
Nota 21 – Gastos por naturaleza
Nota 10 – Propiedades para la venta
Nota 26 – Activos y pasivos en moneda extranjera

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

26. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	31.03.20	30.06.19
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Pesos uruguayos	16	1,47	23	1.104
Dólares estadounidenses	27.035	64,27	1.737.540	785.769
Euros	213	70,77	15.041	4.675
Créditos por ventas y otros créditos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	63.589	64,47	4.099.555	136.691
Total Créditos por ventas y otros créditos			5.852.159	928.239
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	7.477	64,27	480.522	3.776.902
Inversiones en activos financieros con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	71.558	64,47	4.613.336	4.322.533
Total inversiones en activos financieros			5.093.858	8.099.435
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Pesos uruguayos	1	1,47	2	3
Dólares estadounidenses	36.368	64,27	2.337.351	4.045.503
Libras	2	79,50	120	110
Euros	1	66,85	81	75
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			2.337.554	4.045.691
Total Activo			13.283.571	13.073.365
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Pesos uruguayos	1	1,48	2	9
Dólares estadounidenses	6.421	64,47	413.975	385.686
Deudas comerciales y otras deudas con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	47	64,47	3.014	-
Total Deudas comerciales y otras deudas			416.991	385.695
Préstamos				
Dólares estadounidenses	522.972	64,47	33.716.012	31.218.508
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	520	64,47	33.498	-
Total Préstamos			33.749.510	31.218.508
Instrumentos Financieros derivados				
Dólares estadounidenses	164	64,47	10.576	36.560
Total Instrumentos Financieros derivados			10.576	36.560
Provisiones				
Dólares estadounidenses	872	64,47	56.247	288
Total Provisiones			56.247	288
Pasivos por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	5	64,47	322	-
Total pasivos por arrendamientos			322	-
Total Pasivo			34.233.646	31.641.051

- (1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por cada sociedad del Grupo al cierre de cada período / ejercicio.
(2) Expresado en miles de moneda extranjera.
(3) Tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2020 según Banco Nación Argentina.

27. Contexto económico en el que opera la Sociedad

La Sociedad 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 nuestras 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, específicamente el dólar, las variaciones en las tasas de interés que 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 internacional como local que afecten al país.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

En diciembre de 2019, se informó que una nueva cepa de coronavirus (COVID-19) apareció en Wuhan, China. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró a COVID-19 una pandemia. El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional implementó una serie de medidas sanitarias de aislamiento, que afectaron la economía local. Entre ellas se destaca: la ampliación de la emergencia pública en materia sanitaria, el cierre total de fronteras, la suspensión de vuelos internacionales y de cabotaje, la suspensión del transporte terrestre de media y larga distancia, la suspensión de espectáculos artísticos y deportivos, cierre de centros comerciales y hoteles y el aislamiento social, preventivo y obligatorio hasta el 7 de junio de 2020, inclusive (el que podría prorrogarse el tiempo que dure la situación epidemiológica), en virtud del cual todos los residentes (salvo excepciones) deben permanecer en sus residencias habituales y abstenerse de concurrir a sus lugares de trabajo. Esta serie de medidas obligaron a la mayor parte de las compañías argentinas a suspender sus operaciones comerciales durante su vigencia, estresando su situación financiera en el corto y mediano plazo, no solo debido a la caída de sus ingresos, sino por el aumento del riesgo de que sus propios deudores incumplan con los pagos pactados. En este marco, el gobierno argentino anunció distintas medidas destinadas a paliar la crisis financiera de las compañías afectadas por la pandemia del COVID-19. Asimismo, cabe destacar que al estancamiento de la economía argentina, se suma un contexto de crisis internacional como consecuencia de la pandemia del COVID-19. En este escenario se espera una fuerte caída de exportaciones y menos ingreso de divisas, lo que complejiza aún más la posibilidad de que el gobierno argentino logre reactivar la economía durante el año en curso.

A su vez, el gobierno tiene el desafío de lograr una renegociación exitosa de la deuda externa tanto con el FMI como con los tenedores privados de deuda pública y evitar el default. En tal sentido, por todo lo mencionado, Argentina podría ver complicado su acceso al mercado internacional de capitales en los próximos años. Por ello, la renegociación de la deuda y su resultado impactará directamente en la economía argentina. Si se dilatan mucho los tiempos, la incertidumbre de los mercados será mayor y el riesgo país seguirá en alza. En caso que la Argentina logre un resultado favorable de la renegociación en curso con los tenedores de deuda pública y acuerde la reestructuración de su deuda con el FMI, esto podría impactar favorablemente en la economía argentina, en el mediano y largo plazo. Por el contrario, la falta de un acuerdo con los acreedores privados externos podría derivar en un default de la deuda soberana argentina y, en consecuencia, esta situación podría derivar en limitaciones a la capacidad de las empresas para acceder a nuevo financiamiento.

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

- En enero de 2020, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del 1,8% respecto al mismo mes de 2019, y del -0,1% respecto del mes anterior.
- El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en marzo de 2020, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista del 40,0% para 2020. Los analistas del REM prevén una variación del PBI real para 2020 de (4,3%), es decir, una caída de 3,1 puntos porcentuales con respecto a la pronosticada el mes previo. A su vez, prevén que en 2021 la actividad económica varíe 3,0%, es decir, 1,3 puntos porcentuales superior al que preveían un mes atrás. Si bien se espera una mayor contracción del PBI en los primeros trimestres de 2020, existe una expectativa de crecimiento para el tercer trimestre de 2020 motivada en que el efecto de la pandemia se percibe como transitorio y que pronto se iniciará una recuperación de la actividad económica.
- La inflación interanual al 31 de diciembre de 2019 alcanza el 53,8%. En relación a los cuatro primeros meses del año 2020, se registran tasas del 2,3%, 2,0%, 3,3% y 1,5% en enero, febrero, marzo y abril, respectivamente.
- En el periodo julio 2019 a marzo de 2020, el peso se depreció 51,8% 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, existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 70% 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 de la Sociedad para acceder al Mercado Unico Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.
- La salida de flujos hacia mercados emergentes y el impacto a nivel mundial del Coronavirus, también afectó a la Argentina provocando un deterioro de su riesgo país que llegó a 3.020 puntos básicos al 12 de mayo 2020, según el J.P. Morgan EMBI+Index, deteriorando, a su vez, la capacidad para obtener nuevos financiamientos externos.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Pandemia de COVID-19

La pandemia del COVID-19, que se originó en China y subsecuentemente se expandió a numerosos países, incluyendo Argentina, está impactando adversamente tanto en la economía global como en la economía argentina y el negocio de la Sociedad. Aunque la pandemia de COVID-19 ha tenido un impacto a nivel nacional en la actividad desarrollada por la Compañía, aún es demasiado pronto para evaluar el alcance total de su impacto.

El 12 de marzo de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional (PEN) decretó la emergencia sanitaria para manejar la crisis causada por el COVID-19, y posteriormente, el 19 de marzo, el PEN emitió un decreto ordenando el aislamiento social, preventivo y obligatorio, que originalmente se aplicaba del 20 de marzo al 31 de marzo de 2020 inclusive, y se ha extendido desde entonces, y recientemente, por las medidas adoptadas hasta el 7 de junio de 2020. Las medidas adoptadas en Argentina incluyen la desaceleración o suspensión de la mayoría de las actividades no esenciales realizadas por individuos y, en consecuencia, están afectando significativamente la economía nacional y regional y está aumentando la incertidumbre económica, evidenciada por un aumento en la volatilidad del precio de los activos.

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

- Como consecuencia del aislamiento social, preventivo y obligatorio, se produjo el cierre de los centros comerciales en todo el país, quedando operativos exclusivamente aquellos locales dedicados a rubros considerados esenciales como farmacias, supermercados y bancos mientras que algunos locales gastronómicos y de indumentaria están trabajando por sistema de delivery y venta por WhatsApp. En el interior del país, algunas provincias procedieron en el mes de mayo a flexibilizar el aislamiento y abrir sus actividades comerciales y recreativas como el caso de Salta, donde el centro comercial Alto Noa se encuentra operando con un estricto protocolo que incluye horarios reducidos, distanciamiento social y un riguroso control de seguridad e higiene.
- Dado el cierre de los centros comerciales, la Sociedad ha decidido posponer el vencimiento de los alquileres básico y fondo de promoción colectiva de los meses de abril y mayo de 2020, priorizando la relación de largo plazo con nuestros locatarios. Adicionalmente se ha detectado un incremento de los índices de morosidad de algunos locatarios.
- En relación con las oficinas, si bien la mayoría de los locatarios están trabajando en la modalidad home office, las mismas se encuentran operativas con estrictos protocolos de seguridad e higiene. A la fecha, no hemos evidenciado un deterioro en la cobranza.
- La Rural, los Centros de Convenciones de Buenos Aires y Punta del Este y el estadio DIRECTV Arena, establecimientos que la Sociedad posee en forma directa o indirecta, se encuentran también cerrados desde el día 20 de marzo. Todos los congresos previstos se encuentran suspendidos, gran parte de las ferias y convenciones se postergaron, mientras que los shows programados en el estadio DIRECTV Arena fueron en su mayoría cancelados. La fecha de reapertura de estos establecimientos es incierta, así como también la futura agenda de ferias, convenciones y espectáculos.
- Instrumentos financieros medidos a valor razonable con contrapartida en resultados: La situación actual tanto del país como mundial generó una gran volatilidad en los mercados, lo cual generó una disminución de \$ 1.030.480 en la valuación de los instrumentos financieros medidos a valor razonable. En nota 13 se incluye un detalle de dichos instrumentos.
- Con respecto a los vencimientos de deuda financiera para los próximos doce meses, IRSA CP tiene el vencimiento de las Obligaciones Negociables Clase IV por un valor nominal de US\$140 millones en el mes de septiembre 2020 y el equivalente a US\$27,3 millones con bancos. En este sentido, IRSA CP se encuentra trabajando en distintas alternativas de financiamiento con bancos locales (Préstamos Sindicados y/o Préstamos Bilaterales) por montos estimados en pesos por el equivalente entre 50 y 100 millones de dólares. Asimismo, podría recurrir a transacciones de deuda en el mercado de capitales local, ya sea a través de la emisión de nueva deuda o de operaciones de administración de pasivos, por montos estimados de entre 40 y 100 millones de dólares. También cabe señalar que en caso de que el gobierno argentino logre un acuerdo de reestructuración de deuda exitoso con los bonistas internacionales, IRSA CP podría tener acceso a los mercados internacionales para refinanciar sus vencimientos de deuda, al tratarse de un emisor con amplio reconocimiento entre los inversores extranjeros. Adicionalmente, como parte de nuestra estrategia, la compañía podría realizar ventas de parte de su portafolio de oficinas y/o reservas de tierra que le generarían fondos adicionales. Por último, cuenta con una posición de caja, equivalentes e inversiones corrientes al 31 de marzo por el equivalente a aproximadamente US\$124,3 millones.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

El alcance final del brote de Coronavirus y su impacto en la economía del país es desconocido e imposible de predecir razonablemente. Sin embargo, si bien ha producido efectos significativos a corto plazo, no se prevé que los mismos afecten la continuidad de los negocios. Aunque existen impactos económicos en el corto plazo, se estima que la compañía podrá seguir haciendo frente a sus compromisos financieros de los próximos doce meses.

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

Informe de la Comisión Fiscalizadora

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

Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y en las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV"), hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de IRSA Propiedades Comerciales S.A. y sus sociedades controladas (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo de 2020, el estado de resultados integrales por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2020 y los estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

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

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" (NIC 34).

Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 "Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad", la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés) e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo efectuado por los auditores externos de IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A., Price Waterhouse & Co. S.R.L. y Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 4 de junio de 2020. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados consolidados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, una revisión no permite obtener seguridad de que se tomará conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre la situación financiera consolidada, el estado de resultados integrales consolidado, y el flujo de efectivo consolidado de la Sociedad. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Conclusión

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

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra conclusión, enfatizamos la información contenida en la Nota 27 a los estados financieros intermedios condensados consolidados, en la que la Dirección ha descrito el impacto del contexto económico actual y del Covid-19 (Coronavirus) en la situación financiera de la Sociedad, así como las posibles alternativas que está evaluando para afrontar los vencimientos de sus pasivos financieros a la fecha de su vencimiento.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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

- a) habida cuenta del cumplimiento de los DNU N° 297, 325, 355 y 408/2020, como de la Resolución N° 11/2020 de la Inspección General de Justicia, ciertas reuniones del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora, fueron llevadas a cabo bajo la modalidad "a distancia" y sus respectivas actas, a la fecha, no han sido transcriptas ni firmadas en los libros correspondientes. Se deja constancia que se ha tomado conocimiento de las resoluciones adoptadas en las reuniones de Directorio celebradas desde el 19 de marzo de 2020 (fecha de dictado del DNU N° 297) hasta la fecha;
- b) los estados financieros intermedios condensados consolidados de IRSA Propiedades Comerciales S.A. se encuentran en proceso de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto por lo indicado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley N° 19.550 y en las resoluciones pertinentes de la CNV;
- c) los estados financieros intermedios condensados consolidados de IRSA Propiedades Comerciales S.A., excepto por su falta de transcripción al libro Inventarios y Balances y al libro Diario, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí Cohn
Síndico Titular

INFORME DE REVISIÓN SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Domicilio legal: Moreno 877 – 22° Piso

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

Introducción

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

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

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34).

Alcance de nuestra revisión

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

Conclusión

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

Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra conclusión, enfatizamos la información contenida en la Nota 27 a los estados financieros intermedios condensados consolidados, en la que la Dirección ha descrito el impacto del contexto económico actual y del Covid-19 (Coronavirus) en la situación financiera de la Sociedad, así como las posibles alternativas que está evaluando para afrontar los vencimientos de sus pasivos financieros a la fecha de su vencimiento.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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

- a) los estados financieros intermedios condensados consolidados de IRSA Propiedades Comerciales S.A. se encuentran en proceso de transcripción al libro "Inventario y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;

- b) los estados financieros intermedios condensados consolidados de IRSA Propiedades Comerciales S.A., excepto por su falta de transcripción al libro Inventarios y Balances y al libro diario, surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- c) hemos leído la reseña informativa, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) al 31 de marzo de 2020, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de IRSA Propiedades Comerciales S.A. que surge de los registros contables y de las liquidaciones de la Sociedad ascendía a \$17.656.915 no siendo exigible a dicha fecha.

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

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

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

(Socio)

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