

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

**Estados financieros intermedios condensados consolidados por el  
período de seis meses finalizado al 31 de diciembre de 2019,  
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 diciembre 2019 y 30 de junio de 2019

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

	Nota	31.12.19	30.06.19
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	8	76.808.150	75.902.313
Propiedades, planta y equipo	9	393.803	418.097
Propiedades para la venta	10	154.206	156.043
Activos intangibles	11	1.005.051	510.541
Derechos de uso	12	527.380	-
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	4.212.680	2.021.566
Activos por impuesto diferido	19	63.821	90.554
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		4.050	11.387
Créditos por ventas y otros créditos	14	2.252.237	613.290
Inversiones en activos financieros	13	643.822	566.176
<b>Total del Activo no corriente</b>		<b>86.065.200</b>	<b>80.289.967</b>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta	10	-	1.397
Inventarios		33.875	36.392
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		68.094	80.182
Créditos por ventas y otros créditos	14	9.705.748	8.574.297
Instrumentos financieros derivados	13	1.618	7.062
Inversiones en activos financieros	13	5.002.146	7.640.708
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	4.139.298	5.283.156
<b>Total del Activo corriente</b>		<b>18.950.779</b>	<b>21.623.194</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>105.015.979</b>	<b>101.913.161</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		47.281.682	48.359.010
Interés no controlante		2.795.406	2.740.682
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>50.077.088</b>	<b>51.099.692</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	16	1.134.340	1.082.067
Préstamos	17	22.999.902	28.022.031
Pasivos por arrendamientos		531.380	-
Pasivos por impuesto diferido	19	17.379.413	16.533.820
Provisiones	18	63.277	55.208
Instrumentos financieros derivados	13	22.935	17.368
<b>Total del Pasivo no corriente</b>		<b>42.131.247</b>	<b>45.710.494</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	16	2.693.654	3.163.520
Impuesto a las ganancias		7.611	18.823
Remuneraciones y cargas sociales		163.498	273.608
Préstamos	17	9.826.944	1.584.655
Pasivos por arrendamientos		34.652	-
Instrumentos financieros derivados	13	31.347	17.052
Provisiones	18	49.938	45.317
<b>Total del Pasivo corriente</b>		<b>12.807.644</b>	<b>5.102.975</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>54.938.891</b>	<b>50.813.469</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>105.015.979</b>	<b>101.913.161</b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico titular

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

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

Saul Zang  
Vicepresidente I  
En ejercicio de la presidencia

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## Estados de Resultados Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	20	5.004.931	5.061.881	2.728.680	2.666.932
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	20	1.542.402	1.754.972	795.315	901.713
Costos	21	(2.022.946)	(2.270.442)	(1.042.911)	(1.156.739)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>4.524.387</b>	<b>4.546.411</b>	<b>2.481.084</b>	<b>2.411.906</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	2.068.338	(9.807.574)	(4.950.561)	(17.814.049)
Gastos generales y de administración	21	(650.029)	(615.200)	(351.827)	(333.219)
Gastos de comercialización	21	(358.499)	(322.390)	(223.514)	(117.085)
Otros resultados operativos, netos	22	59.723	114.970	68.414	105.032
<b>Ganancia/ (Pérdida) operativa</b>		<b>5.643.920</b>	<b>(6.083.783)</b>	<b>(2.976.404)</b>	<b>(15.747.415)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	274.970	141.086	(128.577)	(492.068)
<b>Ganancia/ (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>5.918.890</b>	<b>(5.942.697)</b>	<b>(3.104.981)</b>	<b>(16.239.483)</b>
Ingresos financieros	23	194.505	75.801	134.937	11.833
Costos financieros	23	(1.613.498)	(1.540.345)	(825.830)	(933.137)
Otros resultados financieros	23	(3.416.596)	(703.927)	1.810.810	4.407.139
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	23	(142.506)	(277.819)	(135.852)	(98.610)
Resultados financieros, netos		(4.978.095)	(2.446.290)	984.065	3.387.225
<b>Ganancia/ (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>940.795</b>	<b>(8.388.987)</b>	<b>(2.120.916)</b>	<b>(12.852.258)</b>
Impuesto a las ganancias	19	(1.191.155)	1.962.776	(655.707)	2.524.816
<b>Pérdida del período</b>		<b>(250.360)</b>	<b>(6.426.211)</b>	<b>(2.776.623)</b>	<b>(10.327.442)</b>
<b>Pérdida integral del período</b>		<b>(250.360)</b>	<b>(6.426.211)</b>	<b>(2.776.623)</b>	<b>(10.327.442)</b>
<b>Atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante		(381.424)	(6.694.285)	(2.620.485)	(9.830.157)
Interés no controlante		131.064	268.074	(156.138)	(497.285)
<b>Pérdida por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:</b>					
Básico		(3,03)	(53,12)	(20,80)	(78,01)
Diluido		(3,03)	(53,12)	(20,80)	(78,01)

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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2019

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

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (1)	Otras reservas	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del Patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2019</b>	<b>126.014</b>	<b>2.969.738</b>	<b>8.504.061</b>	<b>117.560</b>	<b>8.127.045</b>	<b>65.460.846</b>	<b>(36.946.254)</b>	<b>48.359.010</b>	<b>2.740.682</b>	<b>51.099.692</b>
Resultado integral del período – Pérdida	-	-	-	-	-	-	(381.424)	(381.424)	131.064	(250.360)
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 30/10/2019	-	-	-	-	-	(37.589.791)	36.946.254	(643.537)	(128.707)	(772.244)
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	(52.367)	-	(52.367)	52.367	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>126.014</b>	<b>2.969.738</b>	<b>8.504.061</b>	<b>117.560</b>	<b>8.127.045</b>	<b>27.818.688</b>	<b>(381.424)</b>	<b>47.281.682</b>	<b>2.795.406</b>	<b>50.077.088</b>

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en interés no controlante	Total Otras Reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2019</b>	<b>28.490.067</b>	<b>37.078.613</b>	<b>(107.834)</b>	<b>65.460.846</b>
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 30/10/2019	(643.537)	(36.946.254)	-	(37.589.791)
Cambios en el interés no controlante	-	-	(52.367)	(52.367)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>27.846.530</b>	<b>132.359</b>	<b>(160.201)</b>	<b>27.818.688</b>

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

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros intermedios condensados 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2018

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

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (1)	Otras reservas	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del Patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2018</b>	126.014	2.969.738	8.504.061	117.560	8.127.045	6.724.416	45.409.055	71.977.889	2.823.805	74.801.694
Ajuste de resultados iniciales (NIIF 9) (2)	-	-	-	-	-	-	(36.250)	(36.250)	-	(36.250)
<b>Saldos al 30 de junio de 2018 - Ajustado</b>	<b>126.014</b>	<b>2.969.738</b>	<b>8.504.061</b>	<b>117.560</b>	<b>8.127.045</b>	<b>6.724.416</b>	<b>45.372.805</b>	<b>71.941.639</b>	<b>2.823.805</b>	<b>74.765.444</b>
Resultado integral del período – Pérdida	-	-	-	-	-	-	(6.694.285)	(6.694.285)	268.074	(6.426.211)
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 29/10/2018	-	-	-	-	-	58.784.791	(59.671.767)	(886.976)	-	(886.976)
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	(50.477)	-	(50.477)	50.477	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>126.014</b>	<b>2.969.738</b>	<b>8.504.061</b>	<b>117.560</b>	<b>8.127.045</b>	<b>65.458.730</b>	<b>(20.993.247)</b>	<b>64.309.901</b>	<b>3.142.356</b>	<b>67.452.257</b>

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en interés no controlante	Total Otras Reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2018</b>	-	6.783.891	(59.475)	6.724.416
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 29/10/2018	28.490.066	30.294.725	-	58.784.791
Cambios en interés no controlante	-	-	(50.477)	(50.477)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>28.490.066</b>	<b>37.078.616</b>	<b>(109.952)</b>	<b>65.458.730</b>

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

(2) Ver Nota 2.2.

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 seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

	Nota	<u>31.12.19</u>	<u>31.12.18</u>
<b>Actividades operativas</b>			
Efectivo generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	15	3.333.841	1.680.384
Impuesto a las ganancias pagado		<u>(66.004)</u>	<u>(132.924)</u>
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		<b><u>3.267.837</u></b>	<b><u>1.547.460</u></b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Aportes irrevocables y de capital en negocios conjuntos		(26.477)	(21.191)
Adquisición de propiedades de inversión		(640.040)	(1.516.820)
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(36.859)	(21.051)
Anticipos a proveedores		(595.417)	(2.706.869)
Adquisición de activos intangibles		(8.820)	(81.947)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(6.697.673)	(14.730.276)
Cobro por realización de inversiones en activos financieros		7.936.753	16.672.568
Préstamos otorgados		(861.208)	5.325
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(2.232.601)	-
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		586.334	8.464
Cobro por la venta de propiedades de inversión		3.375	-
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros		259.045	301.040
Pago por combinación de negocios neto de la caja adquirida		-	(32.861)
Dividendos cobrados		96.769	5.984
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>		<b><u>(2.216.819)</u></b>	<b><u>(2.117.634)</u></b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Recompra de obligaciones negociables, neta		(220.673)	(54.371)
Préstamos obtenidos de partes relacionadas		-	14.092
Cancelación de arrendamientos financieros		-	(8.324)
Dividendos pagados a accionistas no controlantes		(82.341)	(55.894)
Pagos de instrumentos financieros derivados		(333.012)	(572.051)
Pago de pasivos por arrendamiento		(23.003)	-
Cobro de instrumentos financieros derivados		349.532	1.000.921
Intereses pagados		(1.437.743)	(1.375.522)
Pago de dividendos		(642.879)	(886.831)
Prestamos de corto plazo		105.973	188.574
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>		<b><u>(2.284.146)</u></b>	<b><u>(1.749.406)</u></b>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b><u>(1.233.128)</u></b>	<b><u>(2.319.580)</u></b>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del período	13	5.283.156	7.131.122
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo		118.209	150.158
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda en efectivo		(28.939)	(8.312)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	13	<b><u>4.139.298</u></b>	<b><u>4.953.388</u></b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

\_\_\_\_\_  
Noemí I. Cohn  
Síndico titular

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

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

\_\_\_\_\_  
Saul Zang  
Vicepresidente I  
En ejercicio de la presidencia

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

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

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

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A. ("IRSA Propiedades Comerciales" o "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 332.812 m2 en 14 centros comerciales, 115.639 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 7 de febrero 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 al 30 de junio de 2019 preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (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 diciembre de 2019 y 2018 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 Comisión Nacional de Valores (CNV), en el Título IV "Régimen Informativo Periódico"- Capítulo III "Normas relativas a la forma de presentación y criterios de valuación de los estados financieros" - Artículo 1, de sus normas, ha establecido la aplicación de la Resolución Técnica N° 26 (RT 26) de la FACPCE y sus modificatorias, que adopta a las NIIF, emitidas por el IASB, para ciertas entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N° 26.831, ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

Para la confección de los presentes estados financieros, el Grupo ha hecho uso de la opción prevista en la NIC 34, y los ha confeccionado en su forma condensada. Por ello, estos estados financieros no incluyen toda la información que se



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

---

requiere para un juego de estados financieros completos anuales y, en consecuencia, se recomienda su lectura conjuntamente con los estados financieros anuales al 30 de junio de 2019.

La dirección del Grupo ha preparado los presentes estados financieros de acuerdo con el marco contable establecido por la CNV, el cual se basa en la aplicación de las NIIF, en particular de la NIC 34.

Adicionalmente, se ha incluido la información requerida por la CNV indicada en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV de la RG N°622/13. Dicha información se incluye en nota a los presentes estados financieros.

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, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

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

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).

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

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

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

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

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre del estado de situación financiera no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

---

- Los activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del estado de situación financiera, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados, en Resultados financieros, netos, en el rubro "Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda".
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

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

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste integral de capital social".
- Los otros resultados integrales fueron reexpresados desde cada fecha de imputación contable.
- Las otras reservas de resultados no fueron reexpresadas en la aplicación inicial, es decir al 30 de junio de 2016.

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2019 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 generará un incremento de los activos y pasivos y una disminución de costos operativos. Por otro lado, se incrementará 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 diciembre de 2018 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.

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## 2.4. Estimaciones contables

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

## 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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 diciembre de 2019 el impacto en resultados de esta transacción asciende a 252 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 m<sup>2</sup> en la cual se desarrollará un edificio de 10 pisos de departamentos por un total de 11.400 m<sup>2</sup>, una planta baja comercial por 1.216 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> compuestos por 1.215,62 m<sup>2</sup> con destino comercial, 1.519,68 m<sup>2</sup> con destino residencial y una cantidad determinada de cocheras que representen el 22,50% de los m<sup>2</sup> 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 diciembre de 2019 esta transacción no ha tenido impacto en el resultado del período de la Sociedad.

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## TGLT S.A. – Acuerdo de recapitalización

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

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

Finalmente, como respaldo al plan de recapitalización, IRSA Propiedades Comerciales suscribió con TGLT un compromiso de suscripción de acciones preferidas Clase A bajo la Oferta Pública Clase A para realizar el aporte 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 indenture 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.

## 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 diciembre de 2019 y 2018. Adicionalmente se presenta una conciliación entre el total de resultado operativo de la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultados y una conciliación entre el total de los activos por segmento y el total de los activos según el estado de situación financiera. La información por segmentos ha sido preparada y clasificada de acuerdo a los negocios en los que el Grupo lleva a cabo sus actividades, 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.

	31.12.19							
	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	3.643.696	1.076.149	271.863	51.012	5.042.720	1.542.402	(37.789)	6.547.333
Costos	(286.657)	(52.233)	(54.215)	(38.665)	(431.770)	(1.609.536)	18.360	(2.022.946)
<b>Ganancia/ (Pérdida) bruta</b>	<b>3.357.039</b>	<b>1.023.916</b>	<b>217.648</b>	<b>12.347</b>	<b>4.610.950</b>	<b>(67.134)</b>	<b>(19.429)</b>	<b>4.524.387</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(1.876.245)	3.211.646	929.710	56.115	2.321.226	-	(252.888)	2.068.338
Gastos generales y de administración	(439.987)	(112.349)	(43.214)	(55.555)	(651.105)	-	1.076	(650.029)
Gastos de comercialización	(254.095)	(38.330)	(40.179)	(5.369)	(337.973)	(24.800)	4.274	(358.499)
Otros resultados operativos, netos	(85.120)	(15.841)	(3.529)	82.846	(21.644)	67.134	14.233	59.723
<b>Ganancia/ (Pérdida) operativa</b>	<b>701.592</b>	<b>4.069.042</b>	<b>1.060.436</b>	<b>90.384</b>	<b>5.921.454</b>	<b>(24.800)</b>	<b>(252.734)</b>	<b>5.643.920</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	91.171	91.171	-	183.799	274.970
<b>Ganancia/ (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>701.592</b>	<b>4.069.042</b>	<b>1.060.436</b>	<b>181.555</b>	<b>6.012.625</b>	<b>(24.800)</b>	<b>(68.935)</b>	<b>5.918.890</b>
Propiedades de inversión	42.866.729	30.113.941	6.283.143	242.847	79.506.660	-	(2.698.510)	76.808.150
Propiedades, planta y equipo	208.402	202.743	-	-	411.145	-	(17.342)	393.803
Propiedades para la venta	-	-	154.206	-	154.206	-	-	154.206
Llave de negocio	9.254	27.355	-	79.357	115.966	-	(36.609)	79.357
Derechos a recibir unidades ("Permutas")	-	-	670.356	-	670.356	-	-	670.356
Inventarios	34.577	-	-	-	34.577	-	(702)	33.875
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	2.108.341	2.108.341	-	2.104.104	4.212.445
<b>Activos operativos</b>	<b>43.118.962</b>	<b>30.344.039</b>	<b>7.107.705</b>	<b>2.430.545</b>	<b>83.001.251</b>	<b>-</b>	<b>(649.059)</b>	<b>82.352.192</b>

  

	31.12.18							
	Centros Comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Otros	Total información por segmento	Ajuste por expensas y fondos de promoción colectivo	Ajuste por participación en negocios conjuntos	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	4.207.073	799.243	29.192	68.664	5.104.172	1.754.972	(42.291)	6.816.853
Costos	(318.588)	(47.298)	(21.475)	(78.037)	(465.398)	(1.830.004)	24.960	(2.270.442)
<b>Ganancia/ (Pérdida) bruta</b>	<b>3.888.485</b>	<b>751.945</b>	<b>7.717</b>	<b>(9.373)</b>	<b>4.638.774</b>	<b>(75.032)</b>	<b>(17.331)</b>	<b>4.546.411</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(13.662.951)	3.766.234	125.378	(37.746)	(9.809.085)	-	1.511	(9.807.574)
Gastos generales y de administración	(454.473)	(77.103)	(39.473)	(45.752)	(616.801)	-	1.601	(615.200)
Gastos de comercialización	(268.303)	(42.550)	(6.024)	(7.464)	(324.341)	-	1.951	(322.390)
Otros resultados operativos, netos	32.664	(5.790)	(6.244)	17.572	38.202	75.032	1.736	114.970
<b>(Pérdida)/ Ganancia operativa</b>	<b>(10.464.578)</b>	<b>4.392.736</b>	<b>81.354</b>	<b>(82.763)</b>	<b>(6.073.251)</b>	<b>-</b>	<b>(10.532)</b>	<b>(6.083.783)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	82.802	82.802	-	58.284	141.086
<b>(Pérdida)/ Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>(10.464.578)</b>	<b>4.392.736</b>	<b>81.354</b>	<b>39</b>	<b>(5.990.449)</b>	<b>-</b>	<b>47.752</b>	<b>(5.942.697)</b>
Propiedades de inversión	66.040.726	29.606.704	5.211.177	291.076	101.149.683	-	(3.347.805)	97.801.878
Propiedades, planta y equipo	177.047	201.633	-	-	378.680	-	(2.044)	376.636
Propiedades para la venta	-	-	269.555	-	269.555	-	-	269.555
Llave de negocio	9.257	27.353	-	241.424	278.034	-	(36.611)	241.423
Derechos a recibir unidades ("Permutas")	-	-	114.442	-	114.442	-	-	114.442
Inventarios	41.506	-	-	-	41.506	-	(970)	40.536
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	585.329	585.329	-	2.586.851	3.172.180
<b>Activos operativos</b>	<b>66.268.536</b>	<b>29.835.690</b>	<b>5.595.174</b>	<b>1.117.829</b>	<b>102.817.229</b>	<b>-</b>	<b>(800.579)</b>	<b>102.016.650</b>

Vease nuestro informe de fecha 07/02/2020  
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	
	31.12.19	30.06.19	31.12.19	30.06.19	31.12.19	31.12.18
<b>Negocios conjuntos</b>						
Quality Invest S.A.	50,00%	50,00%	1.856.865	1.645.491	184.897	32.757
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	50,00%	50,00%	247.239	273.442	(1.098)	25.527
La Rural S.A.(2)	50,00%	50,00%	183.514	89.085	94.429	26.550
<b>Asociadas</b>						
TGLT S.A. (5)	(i)	-	1.914.817	-	-	-
Tarshop S.A.(2)	-	-	-	-	-	51.238
Otras asociadas (3)(4)	-	-	10.010	13.263	(3.258)	5.014
<b>Total participación en asociadas y negocios conjuntos</b>			<b>4.212.445</b>	<b>2.021.281</b>	<b>274.970</b>	<b>141.086</b>

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del ejercicio	Patrimonio
<b>Negocios conjuntos</b>						
Quality Invest S.A.	Argentina	Inmobiliaria	163.039.244	326.078	369.794	3.659.019
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (1)	Argentina	Inmobiliaria	138.750	27.750	(2.195)	475.970
La Rural S.A. (2)	Argentina	Organización de eventos y otros	714.498	1.430	199.324	289.683
<b>Asociadas</b>						
TGLT S.A. (5)	Argentina	Inmobiliaria	3.003.990 (i)	80.655	-	(3.327.053)

(1) Valor nominal por acción \$ 100.

(2) Corresponde al resultado por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

(3) Representan otras asociadas individualmente no significativas.

(4) Incluye \$ 235 y \$ 285 al 31 de diciembre y 30 de junio de 2019 correspondiente a la participación de Avenida Compras expuestos en Provisiones.

(5) Ver Nota 4 en los presentes estados financieros. Última información disponible a la fecha de presentación de los presentes estados financieros ya que TGLT S.A. cierra su ejercicio económico al 31 de diciembre.

(i) Adicionalmente se suscribieron 21.600.000 acciones preferidas clase A y 24.948.798 acciones preferidas clase B, sujetas a conversión. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros aún no se han convertido dichas acciones preferidas.

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

	31.12.19	30.06.19
<b>Saldo al inicio del período / ejercicio</b>	<b>2.021.281</b>	<b>3.050.416</b>
Ajuste de saldos iniciales (i)	-	(36.250)
Participación en las ganancias, netas	274.970	(508.779)
Dividendos distribuidos	(25.100)	(392.111)
Venta de participación en asociadas (i)	-	(155.939)
Adquisición de participación en asociadas (ii)(Nota 24)	1.914.817	-
Aportes irrevocables (Nota 24)	26.477	63.944
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio (4)</b>	<b>4.212.445</b>	<b>2.021.281</b>

(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 de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2019 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	31.12.19	30.06.19
<b>Valor razonable al inicio del período / ejercicio</b>	<b>42.937.807</b>	<b>24.527.988</b>	<b>7.186.897</b>	<b>1.063.841</b>	<b>185.780</b>	<b>75.902.313</b>	<b>106.095.395</b>
Altas	327.081	3.773	623	334.661	952	667.090	2.192.372
Activación de costos financieros	-	-	-	284	-	284	84.798
Costos iniciales de arrendamientos	9.953	3.448	-	-	-	13.401	13.784
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(5.766)	(3.148)	-	-	-	(8.914)	(11.198)
Transferencias	(275)	-	-	-	-	(275)	68.017
Bajas (iii)	-	-	(343.038)	-	-	(343.038)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable (ii)	(1.919.723)	2.950.565	929.710	51.671	56.115	2.068.338	(32.540.855)
Disminución por pérdida de control (Nota 4)	-	-	(1.491.049)	-	-	(1.491.049)	-
<b>Valor razonable al cierre del período / ejercicio</b>	<b>41.349.077</b>	<b>27.482.626</b>	<b>6.283.143</b>	<b>1.450.457</b>	<b>242.847</b>	<b>76.808.150</b>	<b>75.902.313</b>

- (i) Al 31 de diciembre de 2019 el cargo por amortización ha sido imputado dentro de la línea "Costos" por \$ 8.914 en el estado de resultados integrales (Nota 21).
- (ii) Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2019, el resultado neto por cambio en el valor razonable las propiedades de inversión fue una ganancia de \$ 2.068,3 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:
- resultado positivo de \$ 19.638,8 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 \$ 21.592,6 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 \$ 11.560,7 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 \$ 8.811,14 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 12,0% durante el período de seis meses al 31 de diciembre de 2019, 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:

	<u>31.12.19</u>	<u>31.12.18</u>
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 20)	4.735.656	5.059.218
Expensas y fondo de promoción colectivo (Nota 20)	1.542.402	1.754.972
Costos por alquileres y servicios (Nota 21)	(1.970.579)	(2.249.123)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión no realizado	1.748.088	(9.807.574)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado (i)	320.250	-

- (i) Comprende \$3.384 y \$316.866 por la prestación dineraria y no dineraria, respectivamente, correspondiente a la permuta del terreno Caballito Ferro

Las técnicas de valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión se encuentran 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 de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2019 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	31.12.19	30.06.19
Costos	412.075	229.599	1.256.136	17.216	732	1.915.758	1.814.655
Depreciación acumulada	(218.452)	(149.160)	(1.113.470)	(16.579)	-	(1.497.661)	(1.418.754)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>193.623</b>	<b>80.439</b>	<b>142.666</b>	<b>637</b>	<b>732</b>	<b>418.097</b>	<b>395.901</b>
Altas	-	6.287	30.572	-	-	36.859	84.353
Bajas	-	(462)	(1.371)	-	-	(1.833)	(1.605)
Transferencias	-	-	(18.524)	-	-	(18.524)	17.841
Depreciación (i)	(7.293)	(6.253)	(26.175)	(466)	-	(40.187)	(78.907)
Resultado por revaluación	-	(119)	(490)	-	-	(609)	514
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>186.330</b>	<b>79.892</b>	<b>126.678</b>	<b>171</b>	<b>732</b>	<b>393.803</b>	<b>418.097</b>
Costos	412.075	235.305	1.266.323	17.216	732	1.931.651	1.915.758
Depreciación acumulada	(225.745)	(155.413)	(1.139.645)	(17.045)	-	(1.537.848)	(1.497.661)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>186.330</b>	<b>79.892</b>	<b>126.678</b>	<b>171</b>	<b>732</b>	<b>393.803</b>	<b>418.097</b>

- (i) Al 31 de diciembre de 2019 el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$15.094, en "Gastos generales y de administración" por \$24.812 y en "Gastos de comercialización" por \$281, 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 de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2019 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades sin desarrollar	31.12.19	30.06.19
<b>Valor al inicio del período / ejercicio</b>	<b>2.093</b>	<b>155.347</b>	<b>157.440</b>	<b>269.643</b>
Altas	-	13.437	13.437	14.065
Bajas	-	(16.671)	(16.671)	(1.105)
Transferencias	-	-	-	(84.840)
Desvalorización	-	-	-	(40.323)
<b>Valor al cierre del período / ejercicio</b>	<b>2.093</b>	<b>152.113</b>	<b>154.206</b>	<b>157.440</b>
No corriente	-	-	154.206	156.043
Corriente	-	-	-	1.397
<b>Total</b>			<b>154.206</b>	<b>157.440</b>

## 11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2019 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	31.12.19	30.06.19
Costos	79.357	369.663	239.980	113.563	55.582	858.145	857.859
Depreciación acumulada	-	(126.261)	(165.761)	-	(55.582)	(347.604)	(266.683)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>79.357</b>	<b>243.402</b>	<b>74.219</b>	<b>113.563</b>	<b>-</b>	<b>510.541</b>	<b>591.176</b>
Altas	-	8.820	-	556.793	-	565.613	163.632
Transferencias	-	-	-	-	-	-	(1.018)
Amortización (i)	-	(69.004)	(2.099)	-	-	(71.103)	(80.921)
Desvalorización (iv)	-	-	-	-	-	-	(162.328)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>79.357</b>	<b>183.218</b>	<b>72.120</b>	<b>670.356</b>	<b>-</b>	<b>1.005.051</b>	<b>510.541</b>
Costos	79.357	378.483	239.980	670.356	55.582	1.423.758	858.145
Depreciación acumulada	-	(195.265)	(167.860)	-	(55.582)	(418.707)	(347.604)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>79.357</b>	<b>183.218</b>	<b>72.120</b>	<b>670.356</b>	<b>-</b>	<b>1.005.051</b>	<b>510.541</b>

- (i) Al 31 de diciembre de 2019 el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 36.633, en "Gastos generales y de administración" por \$ 33.977 y en "Gastos de comercialización" por \$ 493, 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

	<u>31.12.19</u>
Centro de convenciones	370.962
DirectTV Arena	134.616
Maquinarias y equipos	14.886
Centros Comerciales	6.916
<b>Total derechos de uso</b>	<b><u>527.380</u></b>
No corriente	<u>527.380</u>
<b>Total</b>	<b><u>527.380</u></b>

  

	<u>31.12.19</u>
Centro de convenciones	(4.176)
DirectTV Arena	(7.384)
Maquinarias y equipos	(3.913)
Centros comerciales	(7)
<b>Total amortizaciones (i)</b>	<b><u>(15.480)</u></b>

(i) Al 31 de diciembre de 2019 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 diciembre de 2019 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
<b>31 de diciembre de 2019</b>							
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables) (Nota 14)	5.531.181	-	-	-	5.531.181	6.810.692	12.341.873
Inversiones en activos financieros:							
- Inversiones en acciones de compañías públicas	-	158.355	-	-	158.355	-	158.355
- Fondos de inversión	-	120.920	643.822	-	764.742	-	764.742
- Bonos	-	4.722.871	-	-	4.722.871	-	4.722.871
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	1.618	-	1.618	-	1.618
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	2.442.593	-	-	-	2.442.593	-	2.442.593
- Inversiones a corto plazo	1.462.457	234.248	-	-	1.696.705	-	1.696.705
<b>Total</b>	<b><u>9.436.231</u></b>	<b><u>5.236.394</u></b>	<b><u>645.440</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>15.318.065</u></b>	<b><u>6.810.692</u></b>	<b><u>22.128.757</u></b>

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 2				
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	1.114.559	-	-	1.114.559	2.713.435	3.827.994
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	1.417	1.417	-	1.417
- Swap de tasa de interés (ii)	-	-	52.865	52.865	-	52.865
Préstamos (Nota 17)	32.826.846	-	-	32.826.846	-	32.826.846
<b>Total</b>	<b><u>33.941.405</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>54.282</u></b>	<b><u>33.995.687</u></b>	<b><u>2.713.435</u></b>	<b><u>36.709.122</u></b>

# 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			
<b>30 de junio de 2019</b>							
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables) (Nota 14)	3.199.860	-	-	-	3.199.860	6.324.416	9.524.276
Inversiones en activos financieros:							
- Inversiones en acciones de compañías públicas	-	492.176	-	-	492.176	-	492.176
- Fondos de inversión	-	1.827.642	548.675	-	2.376.317	-	2.376.317
- Bonos	-	4.488.040	-	850.351	5.338.391	-	5.338.391
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	7.062	-	7.062	-	7.062
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	3.820.113	-	-	-	3.820.113	-	3.820.113
- Inversiones a corto plazo	-	1.463.043	-	-	1.463.043	-	1.463.043
<b>Total</b>	<b>7.019.973</b>	<b>8.270.901</b>	<b>555.737</b>	<b>850.351</b>	<b>16.696.962</b>	<b>6.324.416</b>	<b>23.021.378</b>

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 2				
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	1.208.766	-	-	1.208.766	3.036.821	4.245.587
Instrumentos financieros derivados:						
- Bonos del tesoro de Estados Unidos	-	-	505	505	-	505
- Swap de tasa de interés (ii)	-	-	33.915	33.915	-	33.915
Préstamos (excluyendo pasivos por arrendamientos financieros) (Nota 17)	29.587.556	-	-	29.587.556	-	29.587.556
<b>Total</b>	<b>30.796.322</b>	<b>34.420</b>	<b>30.830.742</b>	<b>3.036.821</b>	<b>33.867.563</b>	

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

(ii) El vencimiento opera el 16 de febrero de 2023 y esta 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
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	Tasa de interés de mercado Futuros de tasa de interés	Nivel 2

Al 31 de diciembre de 2019 no existen otros cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del Grupo, que el 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 diciembre de 2019 y 30 de junio de 2019:

	<u>31.12.19</u>	<u>30.06.19</u>
Deudores por alquileres y servicios	1.262.103	1.236.612
Cheques de pago diferido	575.101	778.798
Aplanamiento de contratos escalonados	673.583	670.942
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y ventas	330.447	286.014
Deudores por ventas de propiedades	42.772	37.872
Deudores por financiación al consumo	16.441	20.686
Menos: Previsión para deudores incobrables	(383.723)	(336.481)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b><u>2.516.724</u></b>	<b><u>2.694.443</u></b>
Préstamos otorgados	889.590	60.375
Adelanto a proveedores	487.090	531.372
Otros (*)	177.055	184.347
Gastos pagados por adelantado	168.108	205.976
Créditos fiscales	131.342	153.986
Gastos a recuperar	22.540	17.504
Depósitos en garantía realizados	1.711	1.616
Menos: Previsión para deudores incobrables	(165)	(208)
<b>Total otros créditos</b>	<b><u>1.877.271</u></b>	<b><u>1.154.968</u></b>
Partes relacionadas (Nota 24)	7.563.990	5.338.176
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b><u>11.957.985</u></b>	<b><u>9.187.587</u></b>
No corriente	2.252.237	613.290
Corriente	9.705.748	8.574.297
<b>Total</b>	<b><u>11.957.985</u></b>	<b><u>9.187.587</u></b>

(\*) Incluye \$ 136.199 y \$ 161.695 al 31 de diciembre de 2019 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>31.12.19</u>	<u>30.06.19</u>
<b>Saldo al inicio del período / ejercicio</b>	<b><u>336.689</u></b>	<b><u>393.591</u></b>
Altas (i)	105.936	107.366
Recuperos (i)	(17.381)	(45.900)
Utilizaciones	(2.296)	(7.226)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(39.060)	(111.142)
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b><u>383.888</u></b>	<b><u>336.689</u></b>

(i) Al 31 de diciembre de 2019 el cargo de altas y recuperos ha sido imputado dentro de las líneas "Gastos de comercialización" por \$ 88.555 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 seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	Nota	31.12.19	31.12.18
<b>Pérdida del período</b>		<b>(250.360)</b>	<b>(6.426.211)</b>
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	19	1.191.155	(1.962.776)
Amortizaciones y depreciaciones	21	135.684	82.556
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión		(2.068.338)	9.807.574
Resultado por venta de propiedades para la venta		(223.865)	(2.437)
Baja por fin de concesión		1.833	-
Aplanamiento de alquileres escalonados	20	(160.299)	(33.727)
Honorarios a directores		101.538	163.095
Resultados financieros, netos		5.123.173	2.043.269
Provisiones y previsiones		130.318	96.399
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	(274.970)	(141.086)
Baja de propiedad de inversión y propiedad planta y equipo		-	4.214
<b>Cambio en activos y pasivos operativos</b>			
(Aumento)/ Disminución en propiedades para la venta		(13.437)	2.663
Disminución en inventarios		2.517	8.171
Disminución/ (Aumento) en créditos por ventas y otros créditos	18	338.696	(521.721)
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(560.671)	(1.247.186)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(110.110)	(150.629)
Disminución de provisiones y resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(29.023)	(41.784)
<b>Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>		<b>3.333.841</b>	<b>1.680.384</b>

	31.12.19	31.12.18
<b>Operaciones que no afectan efectivo</b>		
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades para la venta	-	138
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	40.451	2.821
Disminución de créditos por ventas y otros créditos a través de un aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	7.481
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	-	7.180
Disminución de patrimonio neto a través de un incremento de deudas comerciales y otras deudas	658	146
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos, a través de una disminución de patrimonio	-	36.250
Aumento de derechos de uso a través de una disminución de propiedades, planta y equipo	18.799	-
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de préstamos	284	-
Aumento de propiedad, planta y equipo a través de una disminución de propiedades de inversión	275	-
Disminución de patrimonio neto y a través de un aumento de préstamos	46.366	-
Aumento de créditos por ventas y otros créditos a través de una disminución de inversiones en activos financieros	1.045	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos (dividendos)	19.370	-
Aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de inversiones en activos financieros	723.162	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de activos intangibles	329.553	-

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

	31.12.19
Propiedades de inversión	1.491.049
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	1.979
Créditos por ventas y otros créditos	28.039
Pasivos por impuesto diferido	(324.066)
Deudas comerciales y otras deudas	(3.544)
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta	(1.979)
<b>Disminución por pérdida de control</b>	<b>1.191.478</b>

# 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 diciembre 2019 y 30 de junio de 2019:

	<u>31.12.19</u>	<u>30.06.19</u>
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	1.132.464	966.408
Derechos de admisión	1.077.143	1.266.112
Provisión facturas a recibir	366.305	381.005
Deudas comerciales	275.881	192.134
Depósitos de locatarios	92.020	96.285
Anticipo de clientes	86.049	60.493
<b>Total deudas comerciales</b>	<b><u>3.029.862</u></b>	<b><u>2.962.437</u></b>
Cargas fiscales	343.949	315.825
Otras deudas	160.708	158.700
Otros anticipos a devengar	65.342	69.224
Planes de pagos de impuestos	8.488	358.759
Dividendos puestos a disposición accionistas minoritarios	125	157
<b>Total otras deudas</b>	<b><u>578.612</u></b>	<b><u>902.665</u></b>
Partes relacionadas (Nota 24)	219.520	380.485
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b><u>3.827.994</u></b>	<b><u>4.245.587</u></b>
No corriente	1.134.340	1.082.067
Corriente	2.693.654	3.163.520
<b>Total</b>	<b><u>3.827.994</u></b>	<b><u>4.245.587</u></b>

## 17. Préstamos

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

	<u>Valor de libro al 31.12.19</u>	<u>Valor de libro al 30.06.19</u>	<u>Valor razonable al 31.12.19</u>	<u>Valor razonable al 30.06.19</u>
Obligaciones negociables	29.962.513	26.905.970	26.288.007	26.779.684
Préstamos bancarios	2.212.680	2.160.047	2.109.683	1.962.871
Descubiertos bancarios	369.251	277.013	369.251	277.013
Deuda AABE	136.199	161.695	136.199	161.695
Préstamos con accionistas minoritarios	146.203	82.831	146.203	82.831
Arrendamientos financieros	-	19.130	-	19.130
<b>Total préstamos</b>	<b><u>32.826.846</u></b>	<b><u>29.606.686</u></b>	<b><u>29.049.343</u></b>	<b><u>29.283.224</u></b>
No corriente	22.999.902	28.022.031		
Corriente	9.826.944	1.584.655		
<b>Total</b>	<b><u>32.826.846</u></b>	<b><u>29.606.686</u></b>		

## 18. Provisiones

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

	<u>Reclamos legales</u>	<u>Inversiones en asociadas (*)</u>	<u>31.12.19</u>	<u>30.06.19</u>
<b>Saldo al inicio del período / ejercicio</b>	<b><u>100.240</u></b>	<b><u>285</u></b>	<b><u>100.525</u></b>	<b><u>109.778</u></b>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(23.764)	-	(23.764)	(44.324)
Aumentos (i)	58.431	-	58.431	76.506
Recuperos (i)	(16.668)	-	(16.668)	(19.110)
Utilizaciones	(5.259)	-	(5.259)	(22.203)
Otros (*)	-	(50)	(50)	(122)
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b><u>112.980</u></b>	<b><u>235</u></b>	<b><u>113.215</u></b>	<b><u>100.525</u></b>
No Corriente			63.277	55.208
Corriente			49.938	45.317
<b>Total</b>			<b><u>113.215</u></b>	<b><u>100.525</u></b>

(\*) 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>31.12.19</u>	<u>31.12.18</u>
Impuesto a las ganancias corriente	5.237	(86.431)
Impuesto diferido	(1.196.392)	2.049.207
<b>Impuesto a las ganancias - (Pérdida)/ Ganancia</b>	<b><u>(1.191.155)</u></b>	<b><u>1.962.776</u></b>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>31.12.19</u>	<u>30.06.19</u>
<b>Saldo al inicio del período / ejercicio</b>	<b>(16.443.266)</b>	<b>(22.310.105)</b>
Impuesto a las ganancias	(1.196.392)	5.866.839
Disminución por pérdida de control	324.066	-
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b><u>(17.315.592)</u></b>	<b><u>(16.443.266)</u></b>

A continuación se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los períodos de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<u>31.12.19</u>	<u>31.12.18</u>
Resultado del ejercicio antes de impuesto a las ganancias a la tasa del impuesto vigente (i)	(282.239)	2.509.229
Efectos impositivos por:		
Diferencial de tasa	956.700	700.531
Resultado por transparencia de la tasa	88.477	(214.544)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos (ii)	82.491	40.821
Conceptos no imponibles/no deducibles	(22.501)	-
Resultado por venta de participación en subsidiarias	(406.314)	-
Diferencia entre provisión y declaraciones juradas	43.027	(6.363)
Quebranto no reconocido	(69.965)	(140)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(403.430)	(1.059.320)
Ajuste por inflación impositivo	(1.189.852)	-
Otros	12.451	(7.438)
<b>Impuesto a las ganancias - (Pérdida)/ Ganancia</b>	<b><u>(1.191.155)</u></b>	<b><u>1.962.776</u></b>

(i) Al 31 de diciembre de 2018 no incluye resultados de fuente uruguaya por \$ (7.467).

(ii) Al 31 de diciembre de 2018 no incluye resultados por participación en asociadas y negocios conjuntos de fuente uruguaya por \$ 1505.

La Ley N° 27.541 de solidaridad social y reactivación productiva en el marco de emergencia pública, publicada el 23 de diciembre de 2019 introdujo algunas modificaciones a distintos impuestos y la creación del impuesto para una Argentina Inclusiva y Solidaria (PAIS).

Las principales modificaciones que afectan a las sociedades del grupo en relación al impuesto a las ganancias son las siguientes:

- En el primer y segundo ejercicio fiscal iniciados con posterioridad al 1 de enero del 2019, la ganancia o pérdida por inflación impositiva se imputará un sexto en el ejercicio de determinación y los cinco sextos restantes en los períodos fiscales siguientes;
- 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.

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## 20. Ingresos

	31.12.19	31.12.18
Alquiler básico	2.692.745	2.959.682
Alquiler contingente	1.052.547	896.227
Derechos de admisión	453.195	481.390
Tarifas de estacionamiento	190.648	239.679
Aplanamiento de alquileres escalonados	160.299	33.727
Comisiones	108.201	165.506
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	49.680	62.055
Otros	28.341	220.952
<b>Ingresos por alquileres y servicios</b>	<b>4.735.656</b>	<b>5.059.218</b>
Venta de propiedades para la venta	269.275	2.663
<b>Ingresos por venta de propiedades</b>	<b>269.275</b>	<b>2.663</b>
<b>Total ingresos por ventas, alquileres y servicios</b>	<b>5.004.931</b>	<b>5.061.881</b>
Expensas y fondo de promoción colectivo	1.542.402	1.754.972
<b>Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo</b>	<b>1.542.402</b>	<b>1.754.972</b>
<b>Total ingresos</b>	<b>6.547.333</b>	<b>6.816.853</b>

## 21. Gastos por naturaleza

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

	Costos (ii)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	31.12.19	31.12.18
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (i)	646.837	216.921	31.720	895.478	991.054
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	692.767	56.317	829	749.913	814.647
Impuestos, tasas y contribuciones	201.883	4.917	206.538	413.338	450.543
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	294.100	-	19.880	313.980	372.721
Honorarios a Directores	-	194.777	-	194.777	111.052
Amortizaciones y depreciaciones	76.121	58.789	774	135.684	82.556
Honorarios y retribuciones por servicios	27.781	84.198	7.196	119.175	187.452
Deudores incobrables (cargo y recupero) (Nota 14)	-	-	88.555	88.555	76.333
Alquileres y expensas	49.063	12.089	1.220	62.372	70.932
Viáticos, movilidad y librería	10.712	8.629	1.785	21.126	36.473
Costo de venta de propiedades	16.671	-	-	16.671	226
Gastos bancarios	2.267	10.692	-	12.959	13.280
Otros gastos	4.744	2.700	2	7.446	763
<b>Total gastos por naturaleza al 31.12.19</b>	<b>2.022.946</b>	<b>650.029</b>	<b>358.499</b>	<b>3.031.474</b>	-
<b>Total gastos por naturaleza al 31.12.18</b>	<b>2.270.442</b>	<b>615.200</b>	<b>322.390</b>	-	<b>3.208.032</b>

(i) Por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2019 incluye \$878.350 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales, y \$ 17.128 de otros conceptos. Por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2018 incluye \$ 953.523 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales; y \$ 37.531 de otros conceptos.

(ii) Por el período de seis meses finalizado al 31 de diciembre de 2019 incluye \$ 1.970.579 de Costos por alquileres y servicios, y \$ 52.367 de Costos por ventas y desarrollos. Por el período de seis meses finalizado al 31 de diciembre de 2018 incluye \$ 2.249.123 de Costos por alquileres y servicios, \$ 21.319 de Costos por ventas y desarrollos.

## 22. Otros resultados operativos, netos

	31.12.19	31.12.18
Canon	87.650	29.669
Intereses generados por créditos operativos	69.128	174.266
Honorarios por gerenciamiento	3.566	8.433
Resultado por venta y desafectación de propiedad planta y equipo	(1.904)	(4.014)
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	(5.780)	-
Otros	(17.839)	(10.008)
Donaciones	(33.335)	(57.909)
Juicios (Nota 18)	(41.763)	(25.467)
<b>Total de otros resultados operativos, netos</b>	<b>59.723</b>	<b>114.970</b>

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## 23. Resultados financieros, netos

	31.12.19	31.12.18
- Intereses ganados	194.505	75.801
<b>Ingresos financieros</b>	<b>194.505</b>	<b>75.801</b>
- Intereses perdidos	(1.496.497)	(1.412.054)
- Otros costos financieros	(117.285)	(128.291)
<b>Subtotal costos financieros</b>	<b>(1.613.782)</b>	<b>(1.540.345)</b>
Menos: Costos financieros capitalizados	284	-
<b>Costos financieros</b>	<b>(1.613.498)</b>	<b>(1.540.345)</b>
- Diferencias de cambio, neta	(3.256.826)	(2.034.006)
- (Pérdida)/ Ganancia por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	(206.357)	940.224
- (Pérdida)/ Ganancia por instrumentos financieros derivados	(16.583)	385.076
- Ganancia por recompra de obligaciones negociables	63.170	4.779
<b>Otros resultados financieros</b>	<b>(3.416.596)</b>	<b>(703.927)</b>
- Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(142.506)	(277.819)
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>(4.978.095)</b>	<b>(2.446.290)</b>

## 24. Transacciones con partes relacionadas

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

Rubro	31.12.19	30.06.19	
Créditos por ventas y otros créditos	7.563.990	5.338.176	
Inversiones en activos financieros	4.709.005	4.009.789	
Deudas comerciales y otras deudas	(219.520)	(380.485)	
<b>Total</b>	<b>12.053.475</b>	<b>8.967.480</b>	
	<b>31.12.19</b>	<b>30.06.19</b>	<b>Descripción de la operación</b>
<b>Sociedad relacionada</b>			
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	5.350.569	4.762.140	Anticipo
	2.853.348	2.032.674	Obligaciones negociables
	1.456.347	-	Prestamos otorgados
	119.780	106.854	Otros créditos
	86.641	71.159	Servicios corporativos a cobrar
	12.448	15.662	Plan de incentivo en acciones a cobrar
	9.336	815	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	830	-	Comisiones
	11.357	-	Cobranzas por arrendamiento a cobrar
	-	5.994	Reintegro de gastos a cobrar
	(1.678)	(517)	Reintegro de gastos a pagar
	(14.609)	(18.381)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	-	(165)	Cobranzas por arrendamiento a pagar
<b>Total controlante directa</b>	<b>9.884.369</b>	<b>6.976.235</b>	
Cresud S.A.Ci.F. y A.	1.211.835	1.428.440	Obligaciones negociables
	(2.546)	(3.203)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	(13.119)	(33.815)	Reintegro de gastos a pagar
	(57.924)	(108.752)	Servicios corporativos a pagar
<b>Total controlante directa de IRSA</b>	<b>1.138.246</b>	<b>1.282.670</b>	
La Rural S.A.	203.993	321.146	Dividendos a cobrar
	97.464	33.905	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	165	-	Otros créditos
	(3.341)	(3.485)	Reintegro de gastos a pagar
Otras Asociadas y negocios conjuntos	81	537	Reintegro de gastos a cobrar
	882	6.418	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	4.030	3	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	-	(487)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>303.274</b>	<b>358.037</b>	
Directores	(12)	(15)	Reintegro de gastos a pagar
	(101.538)	(167.139)	Honorarios
<b>Total directores</b>	<b>(101.550)</b>	<b>(167.154)</b>	
IRSA International LLC	200.903	-	Prestamos otorgados
Epsilon Opportunities LP	643.822	548.675	Fondos de inversión
OFC S.R.L.	690	734	Otros créditos
	(20.400)	(25.667)	Otras deudas
Otras	(759)	(14.555)	Otras deudas
	2.815	7.842	Reintegro de gastos a cobrar
	5.445	4.698	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	(198)	(2.155)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	214	269	Espacios publicitarios a cobrar
	(59)	(30)	Reintegro de gastos a pagar
	(2.728)	(2.119)	Servicios legales
	(609)	-	Dividendos otorgados
<b>Total Otras</b>	<b>829.136</b>	<b>517.692</b>	
<b>Total al cierre del periodo / ejercicio</b>	<b>12.053.475</b>	<b>8.967.480</b>	



# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

<b>Sociedad relacionada</b>	<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>	<b>Descripción de la operación</b>
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	52.063	295.821	Operaciones financieras
	33.738	41.225	Servicios corporativos
	204	132	Comisiones
	77	4.453	Arrendamientos y/o derechos de uso
<b>Total Controlante directa</b>	<b>86.082</b>	<b>341.631</b>	
Cresud S.A.Ci.F. y A.	46.440	40.359	Operaciones financieras
	5.357	3.240	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(188.613)	(185.102)	Servicios corporativos
<b>Total Controlante directa de IRSA</b>	<b>(136.816)</b>	<b>(141.503)</b>	
Tarshop S.A.	-	20.352	Arrendamientos y/o derechos de uso
	-	874	Comisiones
La Rural S.A.	-	32.230	Arrendamientos y/o derechos de uso
Otras Asociadas y negocios conjuntos	5.389	(570)	Operaciones financieras
	1.626	(395)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	48	7.329	Honorarios
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>7.063</b>	<b>59.820</b>	
Directores	(194.777)	(187.452)	Honorarios
Senior Management	(16.652)	(14.124)	Honorarios
<b>Total Directores</b>	<b>(211.429)</b>	<b>(201.576)</b>	
IRSA International LLC	44.272	-	Operaciones financieras
Banco de Crédito y Securitización	25.598	23.972	Arrendamientos y/o derechos de uso
	79	-	Honorarios
TGLT S.A.	(116.770)	(10.054)	Operaciones financieras
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(13.338)	(8.575)	Honorarios
Otras	11.952	11.567	Arrendamientos y/o derechos de uso
<b>Total Otras</b>	<b>(48.207)</b>	<b>16.910</b>	
<b>Total al cierre del período</b>	<b>(303.307)</b>	<b>75.282</b>	

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

<b>Sociedad relacionada</b>	<b>31.12.19</b>	<b>31.12.18</b>	<b>Descripción de la operación</b>
Quality Invest S.A.	26.477	21.191	Aportes irrevocables
<b>Total aportes irrevocables</b>	<b>26.477</b>	<b>21.191</b>	
Quality Invest S.A.	-	7.481	Aportes de capital
<b>Total aportes de capital</b>	<b>-</b>	<b>7.481</b>	
Nuevo Puerto Santa Fe	25.100	13.164	Dividendos recibidos
<b>Total Dividendos recibidos</b>	<b>25.100</b>	<b>13.164</b>	
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	522.097	721.579	Dividendos otorgados
Cresud S.A.	9.426	-	Dividendos otorgados
E-commerce Latina S.A.	7.822	-	Dividendos otorgados
Tyrus S.A.	106	138	Dividendos otorgados
<b>Total Dividendos otorgados</b>	<b>539.451</b>	<b>721.717</b>	
TGLT S.A.	1.191.655	-	Venta de acciones
<b>Total Venta de acciones</b>	<b>1.191.655</b>	<b>-</b>	
TGLT S.A.	1.914.817	-	Compra de acciones
<b>Total Compra de acciones</b>	<b>1.914.817</b>	<b>-</b>	

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

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

Anexo A- Bienes de uso

Anexo C- Inversiones en acciones

Anexo B- Activos Intangibles

Anexo D- Otras inversiones

Anexo E- Previsiones

Anexo F- Costo de bienes vendidos y servicios prestados

Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera

Nota 8 – Propiedades de inversión

Nota 9 – Propiedades, planta y equipo

Nota 7 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Nota 11 – Activos intangibles

Nota 13 – Instrumentos financieros por categoría

Nota 14 – Créditos por ventas y otros créditos

Nota 18 – Provisiones

Nota 21 – Gastos por naturaleza

Nota 10 – Propiedades para la venta

Nota 26 – Activos y pasivos en moneda extranjera

# IRSA Propiedades Comerciales S.A.

## 26. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	31.12.19	30.06.19
<b>Activo</b>				
<b>Créditos por ventas y otros créditos</b>				
Pesos uruguayos	11	1,60	18	1.024
Dólares estadounidenses	29.396	59,69	1.754.621	728.917
Euros	295	66,85	19.706	4.337
<b>Créditos por ventas y otros créditos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	30.056	59,89	1.800.053	126.801
<b>Total Créditos por ventas y otros créditos</b>			<b>3.574.398</b>	<b>861.079</b>
<b>Inversiones en activos financieros</b>				
Dólares estadounidenses	12.867	59,69	768.041	3.503.635
<b>Inversiones en activos financieros con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	78.628	59,89	4.709.005	4.009.789
<b>Total inversiones en activos financieros</b>			<b>5.477.046</b>	<b>7.513.424</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Pesos uruguayos	1	1,60	2	3
Dólares estadounidenses	64.724	59,69	3.863.363	3.752.802
Libras	2	78,27	118	102
Euros	1	66,85	76	69
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>3.863.559</b>	<b>3.752.976</b>
<b>Total Activo</b>			<b>12.915.003</b>	<b>12.127.479</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Pesos uruguayos	2	1,60	3	9
Dólares estadounidenses	6.692	59,89	400.768	357.781
Euros	48	67,23	3.253	-
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>404.024</b>	<b>357.790</b>
<b>Préstamos</b>				
Dólares estadounidenses	537.514	59,89	32.191.719	28.959.782
<b>Préstamos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	789	59,89	47.261	-
<b>Total Préstamos</b>			<b>32.238.980</b>	<b>28.959.782</b>
<b>Instrumentos Financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	228	59,89	13.656	33.915
<b>Total Instrumentos Financieros derivados</b>			<b>13.656</b>	<b>33.915</b>
<b>Provisiones</b>				
Dólares estadounidenses	883	59,89	52.865	267
<b>Total Provisiones</b>			<b>52.865</b>	<b>267</b>
<b>Pasivos por arrendamientos</b>				
Dólares estadounidenses	5	59,89	299	-
<b>Total pasivos por arrendamientos</b>			<b>299</b>	<b>-</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>32.709.824</b>	<b>29.351.754</b>

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

(2) Expresado en miles de moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2019 según Banco Nación Argentina.

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

La Sociedad opera en un contexto económico complejo, cuyas variables principales han tenido recientemente una fuerte volatilidad, tanto en el ámbito nacional como internacional.

En el ámbito local se visualizan las siguientes circunstancias:

- La inflación interanual al 31 de diciembre de 2019 alcanza el 53,8%, y la inflación esperada para los próximos 12 meses según el relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central de la República Argentina, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado, estima una inflación del 42,2% para 2020.
- Luego del resultado de las elecciones primarias de 2019, el mercado internacional ha empezado a dudar de la sustentabilidad de la deuda argentina. Por tal motivo, los indicadores de riesgo país se alzaron a 2.200 puntos, causando una depreciación de los bonos nacionales. Esta tendencia ha continuado inclusive luego de las elecciones general octubre de 2019. Cabe destacar que de enero a diciembre de 2019, de acuerdo al tipo de cambio promedio mayorista del Banco de la Nación Argentina, el peso se depreció 59% frente al dólar estadounidense.

## IRSA Propiedades Comerciales S.A.

- Según el informe presentado por el Banco Central de la República Argentina a finales de 2019 denominado “*Objetivos y planes respecto del desarrollo de las políticas monetaria, cambiaria, financiera y crediticia para el año 2020*”, Argentina concluyó el año 2019 con una caída en el nivel de actividad cercana al 3% y con una tasa de inflación anual que superó el 50%, el nivel más alto de los últimos 28 años. En términos de los flujos cambiarios, en 2019 el déficit de la cuenta capital y financiera superó los 35.000 millones de dólares. Los capitales atraídos por las altas tasas de interés locales ingresaron sin contrapartida en inversiones productivas y se retiraron cuando ni siquiera las altísimas tasas domésticas pudieron compensar la creciente expectativa de devaluación. El país volvió a tener altos niveles de deuda externa que pasó a representar de 13,9% del PIB a fines de 2015 a 40,1% del PIB en el segundo trimestre de 2019.
- En este contexto, el gobierno decidió implementar medidas entre las que se encuentran el decreto e emergencia N° 609/2019 en donde se toman ciertas medidas de restricción cambiaria, y la Ley N° 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública (la “Ley de Solidaridad”), promulgada el 23 de diciembre de 2019, contempla, entre otras cuestiones, crear las condiciones para la sostenibilidad fiscal y de la deuda, con una orientación solidaria aplicando esquemas tributarios progresivos. Asimismo, busca promover la reactivación de la economía, fortaleciendo los ingresos de los sectores más vulnerables para que puedan recomponer sus niveles de consumo y aliviando las deudas tributarias de las pequeñas y medianas empresas para facilitar la continuidad de su actividad.
- A continuación, se describen las principales medidas adoptadas:
  - *Restricciones sobre el mercado cambiario:* Continuando y ampliando el alcance del Decreto de Emergencia N° 609/2019, publicado en el Boletín Oficial el 1 de septiembre de 2019, a través del cual se reestablecieron las restricciones al mercado cambiario, algunas de las cuales se detallan a continuación:
    - Establecer términos y condiciones específicos para ingresar y liquidar exportaciones establecidas por el BCRA
    - Se establece la obligación de ingreso y liquidación en el mercado local de cambios de nuevas deudas de carácter financiero en el exterior que se desembolsen a partir del 1/09/19 los que deberán depositarse en una cuenta bancaria local.
    - Autorización previa del BCRA para el pago de deudas por la importación de bienes y servicios.
    - Autorización previa del BCRA para que compañías Argentinas puedan remitir utilidades o pagar dividendos.
    - Los pagos por préstamos en el exterior pueden ser cancelados a través del mercado de cambios en las fechas de vencimiento sujeto a (i) previa cancelación de los fondos y (ii) previo al cumplimiento de ciertas obligaciones de reporte establecidas por el BCRA.
    - Autorización previa del BCRA para el pago de deudas a empresas vinculadas del exterior. Para el acceso al mercado de cambios se requerirá la presentación de cierta documentación por los residentes demostrando la validez de las transacciones sobre las cuales se compra moneda extranjera para la remisión de fondos al exterior.
    - Las transacciones de intercambio y arbitraje pueden ser hechas por clientes sin la aprobación previa del BCRA siempre y cuando se implementan como transacciones individuales a través de pesos argentinos.
    - Extracciones de efectivo en el exterior pueden ser realizadas con débito a cuentas de bancos locales siempre que se cuente con la moneda extranjera en la mencionada cuenta.
    - Diferimiento del pago de ciertos instrumentos de deuda pública
    - Control del precio de los combustibles
  - *Doble indemnización:* el 13 de diciembre de 2019, mediante Decreto 34/2019, se declaró la emergencia pública en materia ocupacional, por seis meses, y la doble indemnización, por 180 días, para despidos sin justa causa.
  - *Sociedades:* Se suspende hasta el 31 de diciembre de 2020 la aplicación del inciso 5) del artículo 94 de la Ley General de Sociedades, que establece como una causal de disolución la pérdida del capital, así como el artículo 206, que obliga a las sociedades a reducir su capital social cuando las pérdidas insumen las reservas y el 50% del mismo.
  - *Declaración de emergencia pública:* Mediante la Ley de Solidaridad, se declaró la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social, y se delegó en el Poder Ejecutivo nacional, ciertas facultades comprendidas en esa Ley de Solidaridad.
  - *Sostenibilidad de la deuda pública:* Se faculta al Poder Ejecutivo nacional a llevar adelante las gestiones y los actos necesarios para recuperar y asegurar la sostenibilidad de la deuda pública de la República Argentina.

## IRSA Propiedades Comerciales S.A.

---

- *Sistema energético:* Se faculta al Poder Ejecutivo nacional a mantener las tarifas de electricidad y gas natural que estén bajo jurisdicción federal y a iniciar un proceso de renegociación de la revisión tarifaria integral vigente o iniciar una revisión de carácter extraordinario, a partir de la vigencia de la presente ley y por un plazo máximo de hasta ciento ochenta (180) días, propendiendo a una reducción de la carga tarifaria real sobre los hogares, comercios e industrias para el año 2020.
- *Contribuciones patronales:* Se restituye la apertura de alícuota contributiva para PYMES (18%) y grandes empresas (20,40%). Se restituye la posibilidad de tomar como crédito fiscal de IVA los puntos porcentuales correspondientes según la jurisdicción del empleador y se deroga el Decreto 814/2001. Continúa vigente la detracción sobre las contribuciones patronales en los importes actuales.
- *Ajuste por inflación impositivo:* El ajuste por inflación positivo o negativo, correspondiente al primer y segundo ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2019, calculados según la normativa vigente, deberá imputarse un 1/6 en ese período fiscal y los 5/6 restantes, en partes iguales, en los 5 períodos fiscales inmediatos siguientes.
- *Bienes Personales:* Se incrementaron las alícuotas sin modificar los mínimos no imponibles. Se estableció una alícuota superior para activos en el exterior y un premio fiscal para los activos repatriados.
- *Impuesto Cédular:* Se eximen en el período fiscal 2019 los intereses originados en plazo fijo en moneda nacional, y los depósitos de terceros u otras formas de captación de fondos del público, conforme a lo que determine el Banco Central. Para el período fiscal 2020, se deja sin efecto el impuesto cédular sobre la renta financiera.
- *Impuesto a las Ganancias. Alícuota para sociedades y dividendos:* Se suspenden los cambios de alícuotas hasta los ejercicios que inicien el 01/01/2021; por lo tanto, se mantienen las siguientes alícuotas: Ganancias para personas jurídicas, 30% y dividendos, 7%.
- *Impuesto para una argentina inclusiva y solidaria:* Por un plazo de 5 años, las operaciones de compra de billetes y divisas del exterior sin un destino específico estarán gravadas con un impuesto del 30% y no podrá tomarse a cuenta de otros impuestos.
- *Impuesto sobre los débitos y créditos en cuentas bancarias:* Cuando se realicen extracciones en efectivo en cuentas bancarias estarán sujetos al doble de la tasa vigente. No será de aplicación para cuentas cuyos titulares sean personas humanas o personas jurídicas que acrediten su condición de micro y pequeña empresa.
- *Laboral:* Se faculta al Poder Ejecutivo a: a) disponer en forma obligatoria que los empleadores del sector privado abonen a sus trabajadores incrementos salariales mínimos; b) eximir temporalmente de la obligaciones del pago de aportes y contribuciones al SIPA sobre los incrementos salariales que resulten esta facultad o de la negociación colectiva; y c) efectuar reducciones de aportes y/o contribuciones al SIPA limitadas a jurisdicciones y actividades específicas o en situaciones críticas.
- *Incremento salarial mínimo y uniforme:* En enero de 2020, mediante el Decreto 14/2020, el Poder Ejecutivo nacional aprobó un incremento salarial para los trabajadores privados en relación de dependencia por la suma de \$ 3.000 que regirá desde el mes de enero de 2020. A partir del mes de febrero de este año se deberá adicionar a dicho incremento la suma de \$1.000.

Este contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

La Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados contables de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

# 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 diciembre de 2019, el estado de resultados integrales por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2019 y los estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis 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 7 de febrero de 2020. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados consolidados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, una revisión no permite obtener seguridad de que se tomará conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre la situación financiera consolidada, el estado de resultados integrales consolidado, y el flujo de efectivo consolidado de la Sociedad. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

## **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

### **Conclusión**

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

### **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes**

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

- a) 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;
- b) los estados financieros intermedios condensados consolidados de IRSA Propiedades Comerciales S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de febrero de 2020.**

Por Comisión Fiscalizadora

---

Noemí Cohn  
Síndico Titular

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

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

**IRSA Propiedades Comerciales S.A.**

Domicilio legal: Moreno 877 – 22° Piso

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

### **Introducción**

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de IRSA Propiedades Comerciales S.A. y sus sociedades controladas (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integrales consolidados por los períodos de seis meses y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2019 y los estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de seis 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.

## **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 separados de IRSA Propiedades Comerciales S.A. 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 diciembre de 2019, 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 \$23.829.267 no siendo exigible a dicha fecha.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de febrero 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