

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

**Estados financieros intermedios condensados separados por el
período de tres meses finalizado al 30 de septiembre de 2020,
presentados en forma comparativa**

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Separados al 30 de septiembre de 2020 y 30 de junio de 2020

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

	Nota	<u>30.09.20</u>	<u>30.06.20</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	7	95.489	94.602
Propiedades, planta y equipo	8	290	300
Propiedades para la venta	9	110	110
Activos intangibles	10	866	885
Derechos de uso	11	736	792
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	35.064	30.345
Créditos por ventas y otros créditos	13	9.275	5.034
Total del Activo no corriente		<u>141.830</u>	<u>132.068</u>
Activo corriente			
Propiedades para la venta	9	7	7
Inventarios		34	35
Créditos por impuesto a las ganancias		13	12
Créditos por ventas y otros créditos	13	3.104	3.299
Inversiones en activos financieros	12	5.442	4.935
Instrumentos financieros derivados	12	5	7
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	41	2.041
Total del Activo corriente		<u>8.646</u>	<u>10.336</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>150.476</u>	<u>142.404</u>
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		<u>89.327</u>	<u>76.990</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>89.327</u>	<u>76.990</u>
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	15	1.198	1.044
Préstamos	16	27.248	27.133
Pasivo por arrendamiento		2	-
Pasivos por impuesto diferido	18	23.306	20.754
Otros pasivos	6	65	85
Provisiones	17	73	63
Total del Pasivo no corriente		<u>51.892</u>	<u>49.079</u>
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	15	3.449	3.211
Remuneraciones y cargas sociales		97	166
Préstamos	16	5.650	12.892
Pasivo por arrendamiento		26	7
Instrumentos financieros derivados	12	-	23
Provisiones	17	35	36
Total del Pasivo corriente		<u>9.257</u>	<u>16.335</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>61.149</u>	<u>65.414</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>150.476</u>	<u>142.404</u>

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico titular

(Socio)

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

(Socio)

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

Saul Zang
Vicepresidente I
En ejercicio de la presidencia

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Separados por los períodos tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

	Nota	<u>30.09.20</u>	<u>30.09.19</u>
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	19	600	2.128
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	19	333	798
Costos	20	<u>(570)</u>	<u>(1.099)</u>
Ganancia bruta		363	1.827
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	9.790	5.448
Gastos generales y de administración	20	(435)	(320)
Gastos de comercialización	20	(390)	(139)
Otros resultados operativos, netos	21	1	(18)
Ganancia operativa		9.329	6.798
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	4.689	2.696
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		14.018	9.494
Ingresos financieros	22	421	41
Costos financieros	22	(1.091)	(870)
Otros resultados financieros	22	1.239	(6.186)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	22	314	(51)
Resultados financieros, netos		<u>883</u>	<u>(7.066)</u>
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		14.901	2.428
Impuesto a las ganancias	18	(2.552)	310
Ganancia del período		12.349	2.738
Otros resultados integrales: (i)			
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:			
Diferencia de conversión en asociadas	6	(12)	-
Otros resultados integrales del período		(12)	-
Total de resultados integrales del período		12.337	2.738
Resultado por acción:			
Básico		98,01	21,73
Diluido		98,01	21,73

(i) Los componentes de otros resultados integrales no generan impacto en el impuesto a las ganancias.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Sindico titular

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

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

Saul Zang
Vicepresidente I
En ejercicio de la presidencia

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estado de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Separados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (1)	Otras Reservas	Resultados no asignados	Total Patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2020	126	3.660	10.400	144	9.866	34.397	18.397	76.990
Resultado del período - Ganancia	-	-	-	-	-	-	12.349	12.349
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	(12)	-	(12)
Saldos al 30 de septiembre de 2020	126	3.660	10.400	144	9.866	34.385	30.746	89.327

	Reserva para futuros dividendos	Superávit por revaluación (2)	Reserva Especial	Cambios en el interés no controlante	Diferencia de conversión	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2020	34.053	294	162	(89)	(23)	34.397
Otros resultados integrales	-	-	-	-	(12)	(12)
Saldos al 30 de septiembre de 2020	34.053	294	162	(89)	(35)	34.385

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (1)	Otras Reservas	Resultados no asignados	Total Patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2019	126	3.660	10.400	144	9.866	80.157	(45.181)	59.172
Resultado integral del período - Ganancia	-	-	-	-	-	-	2.738	2.738
Saldos al 30 de septiembre de 2019	126	3.660	10.400	144	9.866	80.157	(42.443)	61.910

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en el interés no controlante	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2019	34.840	45.343	(26)	80.157
Saldos al 30 de septiembre de 2019	34.840	45.343	(26)	80.157

(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 17 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico titular

(Socio)

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

(Socio)

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

Saul Zang
Vicepresidente I
En ejercicio de la presidencia

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Separados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019

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

	Nota	<u>30.09.20</u>	<u>30.09.19</u>
Actividades operativas:			
Efectivo (utilizado en)/ generado por las operaciones	14	(3.683)	1.794
Impuesto a las ganancias pagado		-	(9)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades operativas		<u>(3.683)</u>	<u>1.785</u>
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión		(700)	(322)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo		(5)	(13)
Adquisiciones de activos intangibles		(4)	(4)
Aumento de activos financieros		(3.227)	(6.054)
Disminución de activos financieros		3.933	6.611
Cobros por préstamos otorgados a partes relacionadas		190	159
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(152)	(2.440)
Anticipos a proveedores		(11)	(345)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		1	-
Cobro por la venta de propiedad de inversión		9.601	-
Aportes irrevocables y de capital en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		(9)	(17)
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros		142	163
Adquisición de participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		(53)	-
Dividendos cobrados		-	37
Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades de inversión		<u>9.706</u>	<u>(2.225)</u>
Actividades de financiación:			
Cancelación de arrendamientos financieros		-	(5)
Préstamos obtenidos		963	7.798
Cancelación de préstamos		(1.106)	(7.977)
Cancelación de obligaciones negociables		(10.668)	-
Venta de obligaciones negociables propias en cartera		504	-
Recompra de obligaciones negociables, neta		(66)	(4)
Cobro de instrumentos financieros derivados		9	312
Pago de instrumentos financieros derivados		(198)	(63)
Intereses pagados		(1.582)	(1.367)
Préstamos de corto plazo, netos		4.119	982
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		<u>(8.025)</u>	<u>(324)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(2.002)</u>	<u>(764)</u>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del período	12	2.041	4.052
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo		3	6
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(1)	(8)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	12	<u>41</u>	<u>3.286</u>

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico titular

(Socio)

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

(Socio)

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

Saul Zang
Vicepresidente I
En ejercicio de la presidencia

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Separados

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

1. Información General

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

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

Al cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados separados (en adelante estados financieros), la Sociedad opera 333.345 m2 en 14 centros comerciales, 93.144 m2 en 7 edificios de oficinas premium y extensas reservas de tierra para futuros desarrollos comerciales. La Sociedad es operadora y titular de participaciones mayoritarias (con la salvedad de La Ribera Shopping que posee el 50% de participación) en una cartera de catorce centros comerciales operativos en Argentina, seis de los cuales están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Abasto, Paseo Alcorta, Alto Palermo, Patio Bullrich, Dot Baires Shopping y Distrito Arcos), dos en el Gran Buenos Aires (Alto Avellaneda y Soleil) y el resto se encuentran ubicados en diferentes provincias (Alto Noa en la Ciudad de Salta, Alto Rosario en la Ciudad de Rosario, Mendoza Plaza en la Ciudad de Mendoza, Córdoba Shopping Villa Cabrera en la Ciudad de Córdoba, Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén y La Ribera Shopping en la Ciudad de Santa Fe) y posee la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos, en la Provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Ver Nota 28 a los estados financieros intermedios condensados consolidados al 30 de septiembre de 2020.

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

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 17 de noviembre de 2020.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia" y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales del Grupo al 30 de junio de 2020 preparados de acuerdo con las NIIF. Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

Los presentes estados financieros correspondientes a los períodos intermedios de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados de la Sociedad por los ejercicios completos.

La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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 una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

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

<u>Variación de precios</u>	<u>al 30 de septiembre de</u> <u>2020 (tres meses)</u> 8%
-----------------------------	---

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

2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas para estos estados financieros intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la preparación de la información bajo NIIF tal como se describen en la Nota 2 a los estados financieros anuales al 30 de junio de 2020.

2.3 Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2020 y 30 de septiembre de 2019 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dichas fechas reexpresados de acuerdo a NIC 29. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos, a efectos de su presentación comparativa en los presentes estados financieros.

Ver Nota 27 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

2.4. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia de la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. En la preparación de estos estados financieros, los juicios significativos realizados por la Gerencia de la Sociedad en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por la Sociedad en la preparación de los estados financieros separados anuales por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, descriptas en los mismos, excepto por lo indicado en Nota 27 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

3. Estacionalidad de las operaciones

Ver Nota 3 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

4. Adquisiciones y disposiciones

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

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Los presentes estados financieros no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con los estados financieros separados anuales al 30 de junio 2020. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad desde el cierre del ejercicio anual.

Desde el 30 de junio de 2020 a la fecha de los presentes estados financieros, no ha habido otros cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Sociedad, que el indicado en la Nota 27 a los estados financieros intermedios condensados consolidados. Asimismo, no se han producido transferencias entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros de la Sociedad.

6. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

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

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor de la participación de la Sociedad sobre el patrimonio		Participación de la Sociedad sobre los resultados integrales	
	30.09.20	30.06.20	30.09.20	30.06.20	30.09.20	30.09.19
Subsidiarias						
Panamerican Mall S.A.	80,00%	80,00%	20.603	16.731	3.872	1.467
Torodur S.A.	100,00%	100,00%	5.748	5.675	73	504
Arcos del Gourmet S.A.	90,00%	90,00%	1.688	1.695	(7)	39
Shopping Neuquén S.A.	99,95%	99,95%	821	760	61	(29)
Centro de Entretenimientos La Plata S.A. (5) (4)(3)	95,40%	95,40%	604	470	133	61
Pareto S.A.	91,96%	69,96%	117	70	(6)	(5)
Entertainment Holdings S.A.	70,00%	70,00%	89	124	(34)	-
Emprendimiento Recoleta S.A. (1)	53,68%	53,68%	58	59	(1)	(11)
Entretenimiento Universal S.A. (2)	3,75%	3,75%	(1)	(1)	-	1
Fibesa S.A. (2)	97,00%	97,00%	(64)	(84)	21	31
La Malteria S.A. (6)	-	-	-	-	-	232
Asociadas						
TGLT S.A. (6) (7)	30,20%	30,20%	2.166	2.217	(51)	-
Negocios conjuntos						
Quality Invest S.A.	50,00%	50,00%	2.893	2.262	622	400
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (5)	50,00%	50,00%	277	282	(6)	6
			34.999	30.260	4.677	2.696

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio
Subsidiarias						
Panamerican Mall S.A.	Argentina	Inmobiliaria	397.661.435	497	4.841	25.753
Torodur S.A.	Uruguay	Inversora	1.735.435.048	1.733	166	5.748
Arcos del Gourmet S.A.	Argentina	Inmobiliaria	72.973.903	81	(3)	1.850
Shopping Neuquén S.A.	Argentina	Inmobiliaria	53.511.353	54	61	822
Centro de entretenimiento La Plata S.A. (5)(4)(3)	Argentina	Servicios	35.130	3	8	94
Entertainment Holdings S.A.	Argentina	Inmobiliarios	32.503.379	46	(41)	241
Emprendimiento Recoleta S.A. (1)	Argentina	Inversora	13.449.990	25	(2)	108
Entretenimiento Universal S.A.	Argentina	Organización de eventos y otros	825	-	(1)	(34)
Fibesa S.A.	Argentina	Mandataria	(i)	2	1	96
Pareto S.A.	Argentina	Diseño y desarrollo de software	107.130	-	(7)	46
Asociadas						
TGLT S.A. (6)	Argentina	Inmobiliaria	279.502.813	925	(477)	6.295
Negocios conjuntos						
Quality Invest S.A.	Argentina	Inmobiliaria	163.039.244	406	1.243	5.717
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (5)	Argentina	Inmobiliaria	138.750	28	(11)	532

- (1) La concesión finalizó el 18 de noviembre de 2018. Al 30 de septiembre de 2020 se encuentra en liquidación.
(2) Expuesto en otros pasivos.
(3) Corresponde al resultado por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 y 2019, respectivamente.
(4) Incluye los ajustes necesarios para arribar a los saldos bajo normas internacionales de información financiera.
(5) Valor nominal por acción \$100.
(6) Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020.
(7) Incluye \$ (12) incluidos en otros resultados integrales.
(i) Corresponde a 2.323.126 acciones, valor nominal por acción \$1 con derecho a 5 votos.

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

	30.09.20	30.06.20
Saldo al inicio del período / ejercicio	30.260	22.336
Aportes irrevocables (Nota 23)	9	1.292
Participación en las ganancias, netas	4.689	6.625
Venta de subsidiarias (ii)	-	(1.501)
Adquisición de participación en asociadas (iii) (Nota 23)	53	2.342
Cambios en el interés no controlante (iv)	-	(63)
Otros resultados integrales	(12)	(23)
Dividendos distribuidos	-	(748)
Saldo al cierre del período / ejercicio (i)	34.999	30.260

- (i) Incluye (\$ 65) y (\$ 85) al 30 de septiembre de 2020 y 30 de junio de 2020, respectivamente, correspondientes a la participación en Fibesa S.A. y Entretenimiento Universal S.A. expuesto en Otros pasivos.
(ii) Corresponde a la venta de la participación de La Maltería S.A.. Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020.
(iii) Corresponde a la adquisición del 22% de acciones de Pareto S.A. al 30 de septiembre de 2020 y la participación de TGLT S.A. al 30 de junio de 2020. Ver Nota 4 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.
(iv) Corresponde a cambios en el interés no controlante generado por la prima de emisión de La Arena S.A.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

7. Propiedades de inversión

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

	Centros comerciales	Oficinas y otras propiedades para alquiler	Reserva de tierras	Propiedades en desarrollo	30.09.20	30.06.20
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	41.531	44.894	6.131	2.046	94.602	66.053
Altas (ii)	42	613	-	29	684	9.393
Bajas (iii)	-	(9.601)	-	-	(9.601)	(1.803)
Transferencias	-	-	-	-	-	621
Costos iniciales de arrendamientos	4	12	-	-	16	18
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(1)	(1)	-	-	(2)	(11)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	911	6.914	1.731	234	9.790	20.331
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	42.487	42.831	7.862	2.309	95.489	94.602

- (i) Al 30 de septiembre de 2020, el cargo por amortizaciones ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$2, en el estado de resultados integrales (Nota 20).
- (ii) Incluye el alta por la adquisición del edificio "200 Della Paolera" de acuerdo al grado de avance de la obra. Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020.
- (iii) Al 30 de septiembre de 2020 baja por la venta de los edificios "Bouchard 710" y "Torre Boston" incluidos en Oficinas y otras propiedades de alquiler. (Ver Nota 4 a los estados financieros condensados intermedios consolidados). Al 30 de junio de 2020 baja por permuta en la "parcela 1" del terreno Caballito Ferro incluida en Reserva de tierras y baja por venta de pisos del edificio "200 Della Paolera" incluida en Oficinas y otras propiedades de alquiler. (Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020)

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

	30.09.20	30.09.19
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 19)	598	2.128
Expensas y fondo de promoción colectivo (Nota 19)	333	798
Costos por alquileres y servicios (Nota 20)	(556)	(1.086)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión no realizado	9.603	5.448
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado (i) (ii)	5.354	-

- (i) Al 30 de septiembre de 2020 comprende \$1.792 por la venta de Torre Boston y \$ 3.562 por la venta de Bouchard 710.
- (ii) Al 30 de septiembre de 2020 corresponden \$ 187 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio (\$ 523 por la venta de Torre Boston y (\$ 336) por la venta de Bouchard 710) y \$ 5.167 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 1.269 por la venta de Torre Boston y \$ 3.898 por la venta de Bouchard 710).

Las técnicas de valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de las Propiedades de Inversión se encuentran descritas en Nota 9 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020. No hubo cambios en las técnicas de valuación utilizadas.

8. Propiedades, planta y equipo

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

	Otros edificios e instalaciones	Muebles y útiles	Maquinarias y equipo	Rodados	Otros	30.09.20	30.06.20
Costos	420	222	1.383	21	1	2.047	2.105
Depreciación acumulada	(282)	(170)	(1.274)	(21)	-	(1.747)	(1.671)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	138	52	109	-	1	300	434
Altas	-	3	2	-	-	5	144
Bajas	-	-	(1)	-	-	(1)	(5)
Transferencias	-	-	-	-	-	-	(197)
Depreciación (i)	(2)	(3)	(9)	-	-	(14)	(76)
Saldos al cierre del período / ejercicio	136	52	101	-	1	290	300
Costos	420	225	1.384	21	1	2.051	2.047
Depreciación acumulada	(284)	(173)	(1.283)	(21)	-	(1.761)	(1.747)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	136	52	101	-	1	290	300

- (i) Al 30 de septiembre de 2020, el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 13 y en "Gastos generales y de administración" por \$ 1, en el estado de resultados integrales. (Nota 20).

Véase nuestro informe de fecha 17/11/2020
 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.

9. Propiedades para la venta

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

	Propiedades terminadas	Propiedades sin desarrollar	30.09.20	30.06.20
Valor al inicio del período / ejercicio	17	100	117	106
Altas	-	-	-	16
Transferencias	-	-	-	15
Bajas (i)	-	-	-	(20)
Valor al cierre del período / ejercicio	17	100	117	117
No corriente			110	110
Corriente			7	7
Total			117	117

(i) Baja por permuta de "Torre 1" sobre el espacio aéreo del supermercado Coto (Ver nota 4 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020)

10. Activos intangibles

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

	Software	Derechos a recibir unidades (ii)	Otros	30.09.20	30.06.20
Costos	427	750	68	1.245	616
Depreciación acumulada	(292)	-	(68)	(360)	(216)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	135	750	-	885	400
Altas	4	-	-	4	703
Bajas	-	-	-	-	(5)
Transferencia	-	-	-	-	(69)
Depreciaciones (i)	(23)	-	-	(23)	(144)
Saldos al cierre del período / ejercicio	116	750	-	866	885
Costos	431	750	68	1.249	1.245
Depreciación acumulada	(315)	-	(68)	(383)	(360)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	116	750	-	866	885

(i) Al 30 de septiembre de 2020, el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 1 y en "Gastos generales y de administración" por \$ 22, en el estado de resultados integrales (Nota 20).

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

11. Derechos de uso

	30.09.20	30.06.20
Centros Comerciales (Nota 23)	714	779
Maquinarias y equipos	10	13
Otros	12	-
Total derechos de uso	736	792
No corriente	736	792
Total	736	792
Resultado		
	30.09.20	30.09.19
Centros Comerciales	65	51
Maquinarias y equipos	3	2
Otros	11	-
Total amortizaciones y depreciaciones (i)	79	53

(i) Al 30 de septiembre de 2020, el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 67 y en "Gastos generales y de administración" por \$ 12, en el estado de resultados integrales (Nota 20).

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

12. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto de las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 14 de los estados financieros separados anuales al 30 de junio de 2020.

Los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre de 2020, son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de septiembre de 2020						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por venta y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 13)	11.623	-	-	11.623	1.308	12.931
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	81	-	81	-	81
- Bonos	-	5.334	-	5.334	-	5.334
- Fondos de inversión	-	27	-	27	-	27
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	5	5	-	5
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	40	-	-	40	-	40
- Inversiones a corto plazo	-	1	-	1	-	1
Total del Activo	11.663	5.443	5	17.111	1.308	18.419

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos no financieros	Total
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 15)	1.037	3.610	4.647
Préstamos (Nota 16)	32.898	-	32.898
Total del Pasivo	33.935	3.610	37.545

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2020, eran los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de junio de 2020						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por venta y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 13)	7.809	-	-	7.809	1.088	8.897
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	75	-	75	-	75
- Bonos	-	4.794	-	4.794	-	4.794
- Fondos de inversión	-	66	-	66	-	66
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	7	7	-	7
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	267	-	-	267	-	267
- Inversiones a corto plazo	69	1.705	-	1.774	-	1.774
Total del Activo	8.145	6.640	7	14.792	1.088	15.880

Véase nuestro informe de fecha 17/11/2020
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
 C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos no financieros	Total
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 15)	891	3.364	4.255
Instrumentos financieros derivados	23	-	23
Préstamos (Nota 16)	40.025	-	40.025
Total del Pasivo	40.939	3.364	44.303

(i) El valor razonable de los activos y pasivos financieros a costo amortizado no difieren significativamente de su valor contable, excepto por los préstamos (Ver Nota 16).

Los pasivos contabilizados a costo amortizado también incluyen pasivos de arrendamientos financieros en los cuales la Sociedad es el arrendatario y que, por lo tanto, deben ser calculados de acuerdo con la NIIF 16 "Arrendamientos". Los arrendamientos financieros se excluyen del alcance de la NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información para revelar".

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

13. Créditos por ventas y otros créditos

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

	30.09.20	30.06.20
Deudores por alquileres y servicios	860	1.057
Cheques de pago diferido	375	278
Aplanamiento de contratos escalonados	254	311
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y ventas	319	361
Deudores por venta de propiedades	18	18
Deudores por financiación al consumo	16	18
Menos: Previsión para deudores incobrables	(552)	(564)
Total créditos por ventas	1.290	1.479
Adelantos a proveedores	432	445
Gastos pagados por adelantado	383	226
Otros créditos fiscales	239	106
Préstamos otorgados	78	84
Gastos a recuperar	34	35
Otros	18	23
Total otros créditos	1.184	919
Partes relacionadas (Nota 23)	9.905	5.935
Total créditos por ventas y otros créditos	12.379	8.333
No corriente	9.275	5.034
Corriente	3.104	3.299
Total	12.379	8.333

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

	30.09.20	30.06.20
Saldos al inicio del período / ejercicio	564	329
Altas (Nota 20)	95	287
Recuperos (Nota 20)	(59)	(10)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(48)	(42)
Saldos al cierre del período / ejercicio	552	564

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

14. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo de las operaciones de la Sociedad para los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019:

	Nota	<u>30.09.20</u>	<u>30.09.19</u>
Ganancia del período		12.349	2.738
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	18	2.552	(310)
Amortizaciones y depreciaciones	20	118	109
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	7	(9.790)	(5.448)
Provisión por honorarios a directores		256	99
Aplanamiento de contratos	19	36	(26)
Resultados financieros, netos		(4.689)	7.220
Provisiones y provisiones	13 y 17	55	41
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	(4.689)	(2.696)
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		(3)	(6)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Disminución de inventarios		1	2
Adquisición de propiedades para la venta		-	(8)
Disminución en créditos por ventas y otros créditos		39	574
Aumento / (disminución) en deudas comerciales y otras deudas		161	(341)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(69)	(153)
Utilización y Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda de las provisiones	17	(10)	(1)
Efectivo neto (utilizado en) generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		<u>(3.683)</u>	<u>1.794</u>

La tabla siguiente muestra un detalle de transacciones no monetarias registradas en los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2020 y 2019:

	<u>30.09.20</u>	<u>30.09.19</u>
Operaciones que no afectan fondos		
Diferencia de conversión en asociadas	12	-
Aumento de activos financieros a través de un aumento de préstamos	18	-
Disminución en activos financieros a través de una disminución en deudas comerciales y otras deudas	17	-
Aumento de derechos de uso a través de un aumento de pasivos por arrendamiento	24	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	365	-
Aumento en créditos por ventas y otros créditos a través de una disminución en activos financieros	4.125	-
Aumento de deudas comerciales y otras deudas a través de un incremento de derechos de uso	-	6
Aumento de derechos de uso a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	-	988

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

15. Deudas comerciales y otras deudas

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

	<u>30.09.20</u>	<u>30.06.20</u>
Derechos de admisión	867	1.007
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	876	980
Deudas comerciales	339	255
Facturas a recibir	125	201
Depósitos en garantía	63	85
Anticipos recibidos	37	24
Total deudas comerciales	2.307	2.552
Cargas Fiscales	158	114
Otros anticipos a devengar	40	41
Otras deudas	7	8
Planes de pago de impuestos	6	6
Total otras deudas	211	169
Partes relacionadas (Nota 23)	2.129	1.534
Total deudas comerciales y otras deudas	4.647	4.255
No corriente	1.198	1.044
Corriente	3.449	3.211
Total	4.647	4.255

16. Préstamos

La siguiente tabla muestra los préstamos de la Sociedad al 30 de septiembre de 2020 y 30 de junio de 2020:

	<u>Valor de libro al 30.09.20</u>	<u>Valor de libro al 30.06.20</u>	<u>Valor razonable al 30.09.20</u>	<u>Valor razonable al 30.06.20</u>
Obligaciones negociables	27.295	37.642	19.909	28.098
Préstamos bancarios	162	361	162	361
Partes relacionadas (Nota 23)	18	543	18	451
Descubiertos bancarios	5.423	1.479	5.423	1.479
Total préstamos	32.898	40.025	25.512	30.389
No corriente	27.248	27.133		
Corriente	5.650	12.892		
Total	32.898	40.025		

17. Provisiones

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

	<u>30.09.20</u>	<u>30.06.20</u>
Saldo al inicio del período /ejercicio	99	98
Aumento (Nota 21)	19	82
Disminución (Nota 21)	-	(37)
Utilizaciones	(3)	(8)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(7)	(36)
Saldo al cierre del período / ejercicio	108	99
No corriente	73	63
Corriente	35	36
Total	108	99

Véase nuestro informe de fecha 17/11/2020
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.

18. Impuestos

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

	<u>30.09.20</u>	<u>30.09.19</u>
Impuesto diferido	(2.552)	310
Impuesto a las ganancias	<u>(2.552)</u>	<u>310</u>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>30.09.20</u>	<u>30.06.20</u>
Saldo del inicio del período / ejercicio	(20.754)	(15.662)
Impuesto a las ganancias	(2.552)	(4.994)
Reserva de superávit por revaluación	-	(98)
Saldo del cierre del período / ejercicio	<u>(23.306)</u>	<u>(20.754)</u>

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

	<u>30.09.20</u>	<u>30.09.19</u>
Resultado del período antes de impuesto a las ganancias a la tasa vigente	(4.470)	(728)
Efectos impositivos por:		
Diferencial de tasa	892	823
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	1.407	809
Ajuste por inflación impositivo	(524)	(541)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	36	(56)
Conceptos no imponibles /no deducibles	97	3
Resultado por transparencia de tasa	10	-
Impuesto a las ganancias	<u>(2.552)</u>	<u>310</u>

19. Ingresos

	<u>30.09.20</u>	<u>30.09.19</u>
Alquiler básico	413	1.292
Derechos de admisión	135	237
Alquiler contingente	58	454
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	22	29
Otros	4	17
Tarifas de estacionamiento	2	73
Aplanamiento de alquileres escalonados	(36)	26
Ingresos por alquileres y servicios	<u>598</u>	<u>2.128</u>
Venta de propiedades para la venta	2	-
Ingresos por venta de propiedades para la venta	<u>2</u>	<u>-</u>
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	<u>600</u>	<u>2.128</u>
Expensas y fondo de promoción colectivo	333	798
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	<u>333</u>	<u>798</u>
Total ingresos	<u>933</u>	<u>2.926</u>

Véase nuestro informe de fecha 17/11/2020
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
 C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

20. Gastos por naturaleza

	Costos (2)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.09.20	30.09.19
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (1)	231	89	14	334	486
Impuestos, tasas y contribuciones	40	1	221	262	184
Honorarios a Directores	-	256	-	256	99
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	167	18	-	185	350
Honorarios y retribuciones por servicios	7	25	118	150	38
Amortizaciones y depreciaciones	81	37	-	118	109
Deudores incobrables (cargo y recupero) (Nota 13)	-	-	36	36	25
Alquileres y expensas	21	8	-	29	105
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	19	-	1	20	145
Viáticos, movilidad y librería	2	1	-	3	5
Otros gastos	2	-	-	2	12
Total gastos por naturaleza al 30.09.20	570	435	390	1.395	-
Total gastos por naturaleza al 30.09.19	1.099	320	139	-	1.558

- (1) Por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 incluye \$ 265 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales y \$ 69 de otros conceptos. Por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 incluye \$ 435 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales y \$ 51 de otros conceptos.
- (2) Por el período de tres meses finalizado al 30 de septiembre de 2020 incluye \$ 556 de Costos por alquileres y servicios y \$ 14 de Costos por ventas y desarrollos. Por el período de tres meses finalizado al 30 de septiembre de 2019 incluye \$ 1.086 de Costos por alquileres y servicios y \$ 13 de Costos por ventas y desarrollos.

21. Otros resultados operativos, netos

	30.09.20	30.09.19
Honorarios por gerenciamiento	16	11
Intereses generados por créditos operativos	9	21
Otros	2	(3)
Resultado por venta de asociadas, subsidiarias y/o negocios conjuntos	-	(8)
Donaciones	(7)	(23)
Juicios (Nota 17)	(19)	(16)
Total de otros resultados operativos, netos	1	(18)

22. Resultados financieros, netos

	30.09.20	30.09.19
- Intereses ganados	421	41
Ingresos financieros	421	41
- Intereses perdidos	(959)	(808)
- Otros costos financieros	(132)	(62)
Costos financieros	(1.091)	(870)
- Diferencia de cambio neta	(52)	(6.190)
- Ganancia / (Pérdida) por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	1.464	(261)
- (Pérdida) / Ganancia por instrumentos financieros derivados	(169)	259
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	(4)	6
Otros resultados financieros	1.239	(6.186)
- Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	314	(51)
Total resultados financieros, netos	883	(7.066)

Véase nuestro informe de fecha 17/11/2020
 PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
 C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

23. Transacciones con partes relacionadas

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

Rubros	30.09.20	30.06.20	
Créditos por ventas y otros créditos	9.905	5.935	
Derechos de uso	714	779	
Inversiones en activos financieros	5.270	4.728	
Deudas comerciales y otras deudas	(2.129)	(1.534)	
Prestamos	(18)	(543)	
Pasivos por arrendamiento	(24)	-	
Total	13.718	9.365	

Sociedad relacionada	30.09.20	30.06.20	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	3.930	3.064	Obligaciones negociables
	6.887	2.813	Préstamos otorgados
	152	152	Otros créditos
	70	61	Servicios corporativos a cobrar
	12	13	Plan de incentivo en acciones a cobrar
	2	-	Cobranzas por arrendamiento a cobrar
	11	11	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	1	1	Comisiones
	5	10	Reintegro de gastos a cobrar
	(1.626)	(1.192)	Anticipos recibidos
Total controlante directa	9.444	4.933	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	1.340	1.664	Obligaciones negociables
	(3)	(3)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	-	2	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	-	(1)	Reintegro de gastos a pagar
	(188)	(195)	Servicios corporativos a pagar
Total controlante directa de IRSA	1.149	1.467	
Torodur S.A.	16	204	Préstamos otorgados
	-	(543)	Obligaciones negociables
Panamerican Mall S.A.	156	-	Préstamos otorgados
	11	27	Reintegro de gastos a cobrar
	-	154	Otros créditos
	2	11	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	(3)	(3)	Cobranzas por arrendamiento a pagar
	(1)	(2)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
Arcos del Gourmet S.A.	106	110	Préstamos otorgados
	20	23	Reintegro de gastos a cobrar
	12	13	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	-	1	Cobranzas por arrendamientos a cobrar
	17	19	Otros créditos
	(1)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
Fibesa S.A.	7	7	Otros créditos
	-	2	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	-	1	Honorarios por gerenciamiento
	(18)	-	Préstamos
	(1)	-	Cobranzas por arrendamiento a pagar
Shopping Neuquén S.A.	714	779	Derechos de uso
	135	134	Préstamos otorgados
	28	31	Reintegro de gastos a cobrar
Ogden Argentina S.A.	257	253	Préstamos otorgados
Boulevard Norte S.A.	(3)	(3)	Reintegro de gastos a pagar
Entretenimiento Universal S.A.	34	34	Préstamos otorgados
Centro de Entretenimiento La Plata S.A.	1	9	Reintegro de gastos a cobrar
Pareto S.A.	3	2	Otros créditos
La Arena S.A.	2	3	Reintegro de gastos a cobrar
Total subsidiarias	1.494	1.266	

Véase nuestro informe de fecha 17/11/2020
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Sociedad relacionada	30.09.20	30.06.20	Descripción de la operación
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	7	9	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	2	-	Reintegro de gastos a cobrar
	(1)	(1)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
Quality S.A.	-	1	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	5	1	Reintegro de gastos a cobrar
	(24)	-	Pasivos por arrendamiento
TGLT SA	10	9	Otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	(1)	19	
Directores	(298)	(131)	Honorarios
Total directores	(298)	(131)	
IRSA International LLC	307	290	Préstamos otorgados
Tyrus S.A.	1.598	1.499	Préstamos otorgados
Banco Hipotecario S.A.	5	5	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
Fundación Museo de los Niños	7	6	Reintegro de gastos a cobrar
La Rural S.A.	7	6	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
Otras Partes Relacionadas	5	3	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	2	2	Reintegro de gastos a cobrar
	-	(1)	Reintegro de gastos a pagar
	(1)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	(1)	(1)	Dividendos a pagar
	(1)	-	Otros pasivos
	3	3	Otros créditos
	(1)	(1)	Servicios legales a pagar
Total otras partes relacionadas	1.930	1.811	
Total	13.718	9.365	

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

Sociedad relacionada	30.09.20	30.09.19	Descripción de la operación
Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	4	19	Servicios corporativos
	937	265	Operaciones financieras
	2	(1)	Arrendamiento y/o derechos de uso
Total controlante directa	943	283	
Cresud S.A.Cl.F. y A.	178	95	Operaciones financieras
	2	2	Arrendamiento y/o derechos de uso
	(102)	(115)	Servicios corporativos
Total controlante directa de IRSA	78	(18)	
Arcos del Gourmet S.A.	7	-	Honorarios
	-	1	Operaciones financieras
	(1)	(61)	Arrendamiento y/o derechos de uso
Fibesa S.A.	(1)	3	Arrendamiento y/o derechos de uso
	1	1	Honorarios
Torodur S.A.	51	-	Operaciones financieras
Shopping Neuquén S.A.	(65)	(51)	Arrendamiento y/o derechos de uso
	-	1	Operaciones financieras
Ogden Argentina S.A.	4	54	Operaciones financieras
Panamerican Mall S.A.	9	-	Operaciones financieras
	-	(3)	Arrendamiento y/o derechos de uso
	6	12	Honorarios
La Arena S.A.	-	(7)	Honorarios
Entretenimiento Universal S.A.	1	7	Operaciones financieras
Total subsidiarias	12	(43)	
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	1	3	Honorarios
	-	(1)	Arrendamiento y/o derechos de uso
Quality Invest S.A.	(8)	-	Operaciones financieras
Total asociada y negocios Conjuntos	(7)	2	
Directores	(256)	(99)	Honorarios
Senior Management	(10)	(14)	Honorarios
Total Directores	(266)	(113)	
IRSA International LLC	15	5	Operaciones financieras
Tyrus S.A.	98	-	Operaciones financieras
Banco de Crédito y Securitización	14	13	Arrendamiento y/o derechos de uso
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(4)	(8)	Honorarios
Otras	(2)	(1)	Operaciones financieras
	9	9	Arrendamiento y/o derechos de uso
	-	1	Honorarios
Total Otras	130	19	
Total al cierre del período	890	130	

Véase nuestro informe de fecha 17/11/2020
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

<u>Sociedad relacionada</u>	<u>30.09.20</u>	<u>30.09.19</u>	<u>Descripción de la operación</u>
Quality Invest S.A.	9	17	Aportes irrevocables
Total aportes irrevocables a subsidiarias y negocios conjuntos	9	17	
Pareto S.A.	53	-	Compra de acciones
Total compra de acciones	53	-	

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

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

Anexo A- Bienes de uso

Anexo B- Activos Intangibles

Anexo C- Inversiones en acciones

Anexo D- Otras inversiones

Anexo E- Provisiones

Anexo F- Costo de bienes vendidos y servicios prestados

Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera

Nota 7 – Propiedades de inversión

Nota 8 – Propiedades, planta y equipo

Nota 10 – Activos intangibles

Nota 6 – Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

Nota 12 – Instrumentos financieros por categoría

Nota 13 – Créditos por ventas y otros créditos

Nota 17 – Provisiones

Nota 9 – Propiedades para la venta

Nota 20 – Gastos por naturaleza

Nota 25 – Activos y pasivos en moneda extranjera

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

25. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	TC (3)	30.09.20	30.06.20
Activo				
Créditos y otros créditos				
Dólares estadounidenses	5,74	75,98	436	529
Euros	0,18	88,97	16	18
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	72,46	76,18	5.520	5.269
Total Créditos y otros créditos			5.972	5.816
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	0,83	75,98	63	64
Inversiones en activos financieros con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	69,18	76,18	5.270	4.615
Total Inversiones en activos financieros			5.333	4.679
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	0,21	75,98	16	266
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			16	266
Total Activo			11.321	10.761
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	2,74	76,18	209	229
Euros	0,10	89,39	9	-
Deudas Comerciales con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	0,05	76,18	4	4
Total Deudas comerciales y otras deudas			222	233
Préstamos				
Dólares estadounidenses	358,83	76,18	27.336	37.681
Préstamos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	-	76,18	-	543
Total Préstamos			27.336	38.224
Pasivos por arrendamiento				
Dólares estadounidenses	0,05	76,18	4	7
Pasivos por arrendamiento con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	0,32	76,18	24	-
Total Pasivos por arrendamiento			28	7
Total Pasivo			27.586	38.464

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

(2) Expresado en millones de moneda extranjera.

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

26. Contexto económico en el que opera la sociedad

Ver Nota 27 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

27. Hechos posteriores

Ver Nota 28 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Información solicitada por el artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio y el artículo 12, Capítulo III, Título IV de la Resolución N° 622/13

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Separado al 30 de septiembre de 2020
(Expresados en millones de pesos)

1. Regimientos jurídicos específicos y significativos que impliquen decaimientos o renacimientos contingentes de beneficios previstos por dichas disposiciones.

No existen.

2. Modificaciones significativas en las actividades de la Sociedad u otras circunstancias similares ocurridas durante los ejercicios comprendidos por los estados financieros que afecten su comparabilidad con los presentados en ejercicios anteriores, o que podrían afectarla con los que habrán de presentarse en ejercicios futuros.

Ver Nota 2.3.

3. Clasificación de los saldos de créditos y deudas por plazos de vencimiento.

Conceptos		Vencido	Sin Plazo	Sin Plazo	A Vencer				A Vencer				Total
					Cte.	No Cte.	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 9 Meses	De 9 a 12 meses	De 1 a 2 Años	De 2 a 3 Años	
Créditos	Créditos por ventas y otros créditos	162	-	8	1.490	376	625	451	9.195	22	22	28	12.379
	Total	162	-	8	1.490	376	625	451	9.195	22	22	28	12.379
Deudas	Deudas comerciales y otras deudas	387	-	-	2.714	155	102	91	902	94	47	155	4.647
	Pasivos por arrendamientos	12	-	2	3	3	3	5	-	-	-	-	28
	Préstamos	-	-	-	5.632	-	-	18	-	27.248	-	-	32.898
	Pasivos por impuesto diferido	-	-	23.306	-	-	-	-	-	-	-	-	23.306
	Remuneraciones y cargas sociales	-	-	-	83	-	-	14	-	-	-	-	97
	Provisiones	-	35	73	-	-	-	-	-	-	-	-	108
Total	399	35	23.381	8.432	158	105	128	902	27.342	47	155	61.084	

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Información solicitada por el artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio y el artículo 12, Capítulo III, Título IV de la Resolución N° 622/13

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Separado al 30 de septiembre de 2020
(Expresados en millones de pesos)

4.a. Clasificación de los créditos y deudas por vencimiento y por moneda.

Conceptos	Corriente			No Corriente			Totales			
	Moneda Local	Moneda Extranjera	Total	Moneda Local	Moneda Extranjera	Total	Moneda Local	Moneda Extranjera	Total	
Créditos										
	Créditos por ventas y otros créditos	2.013	1.091	3.104	4.394	4.881	9.275	6.407	5.972	12.379
	Total	2.013	1.091	3.104	4.394	4.881	9.275	6.407	5.972	12.379
Deudas										
	Deudas comerciales y otras deudas	3.234	216	3.450	1.191	6	1.197	4.425	222	4.647
	Pasivos por arrendamientos	-	26	26	-	2	2	-	28	28
	Préstamos	5.601	49	5.650	(39)	27.287	27.248	5.562	27.336	32.898
	Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	23.306	-	23.306	23.306	-	23.306
	Remuneraciones y cargas sociales	97	-	97	-	-	-	97	-	97
	Provisiones	35	-	35	73	-	73	108	-	108
	Total	8.967	291	9.258	24.531	27.295	51.826	33.498	27.586	61.084

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

Al 30 de septiembre de 2020 no existen créditos y deudas con cláusula de ajuste

4.c. Clasificación de los créditos y deudas por devengamiento de interés.

Conceptos	Corriente				No Corriente				Devenga		No Devenga	Total	
	Devenga		No devenga	Subtotal	Devenga		No devenga	Subtotal	Fija	Variable			
	Fija	Variable			Fija	Variable							
Créditos													
	Créditos por ventas y otros créditos	657	-	2.447	3.104	8.839	-	437	9.276	9.495	-	2.884	12.379
	Total	657	-	2.447	3.104	8.839	-	437	9.276	9.495	-	2.884	12.379
Deudas													
	Deudas comerciales y otras deudas	1	-	3.448	3.449	4	-	1.193	1.197	6	-	4.641	4.647
	Pasivos por arrendamientos	-	-	26	26	-	-	2	2	-	-	28	28
	Préstamos	208	5.315	126	5.649	27.248	-	-	27.248	27.457	5.315	126	32.898
	Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-	-	-	23.306	23.306	-	-	23.306	23.306
	Remuneraciones y cargas sociales	-	-	97	97	-	-	-	-	-	-	97	97
	Provisiones	-	-	35	35	-	-	73	73	-	-	108	108
	Total	209	5.315	3.732	9.256	27.252	-	24.574	51.826	27.463	5.315	28.306	61.084

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Información solicitada por el artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio y el artículo 12, Capítulo III, Título IV de la Resolución N° 622/13

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Separado al 30 de septiembre de 2020
(Expresados en millones de pesos)

5. Sociedades Art. 33 Ley General de Sociedades N° 19.550 y otras partes relacionadas.

- a. Participación Sociedades Art. 33 Ley General de Sociedades N° 19.550. Ver Nota 6.
- b. Saldos deudores / acreedores Sociedades Art. 33 Ley General de Sociedades N° 19.550, relacionadas y vinculadas Ver Nota 23.

6. Préstamos a Directores.

Ver Nota 23.

7. Inventario físico de bienes de cambio.

Dada la naturaleza de los bienes de cambio, no se toman inventarios físicos, ni existen bienes inmovilizados.

8. Valores corrientes.

Ver Nota 2 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

9. Bienes de uso revaluados técnicamente.

No existen.

10. Bienes de uso sin usar por obsoletos.

No existen.

11. Participaciones en otras sociedades en exceso de los admitido por el art. 31 de la Ley General de Sociedades N° 19.550.

No existen.

12. Valores recuperables.

Ver Nota 2 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Información solicitada por el artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio y el artículo 12, Capítulo III, Título IV de la Resolución N° 622/13

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Separado al 30 de septiembre de 2020
(Expresados en millones de pesos)

13. Seguros

Inmueble	Sumas aseguradas en US\$	Valores contables en \$	Riesgo Cubierto
Abasto	154	7.690	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Palermo	80	8.878	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Mendoza Plaza	66	2.084	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Paseo Alcorta	66	4.413	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Avellaneda	64	5.045	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Rosario	59	4.422	Todo riesgo, construcción y montaje.
Patio Bullrich	35	2.513	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Cordoba Shopping - Villa Cabrera	42	1.363	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Noa	31	1.245	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Soleil Factory	32	1.998	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Edificio República	52	9.656	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Moreno 877	7	1.221	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Bouchard 710	36	6.802	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Suipacha 664	16	1.612	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Della Paolera 265	106	7.151	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Comahue	46	1.359	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Distrito Arcos	47	2.122	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Dot Baires Shopping	147	5.640	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Edificio Dot	22	4.549	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Anexo Dot	15	1.858	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Anchorena 665/67/69/71	4	161	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Depósito Caballito	2	-	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Zelaya 3102, 3103 y 3105	1	46	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Edificio Zetta	47	13.278	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
SUBTOTAL	1.177	95.106	
Póliza única	177	-	Responsabilidad Civil

Las sumas aseguradas no incluyen el valor del terreno y corresponden al valor de reconstrucción del inmueble.

A nuestro juicio el detalle de seguros descripto cubre suficientemente los riesgos corrientes.

14. Previsiones cuyos saldos, considerados individualmente o en su conjunto, superen el 2% del patrimonio.

No existen.

15. Situaciones contingentes a la fecha de los estados contables cuya probabilidad de ocurrencia no sea remota y cuyos efectos patrimoniales no hayan sido contabilizados.

No aplicable.

16. Estado de la tramitación dirigida a la capitalización de adelantos irrevocables a cuenta de futuras suscripciones.

No aplicable.

17. Dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

No existen.

18. Restricciones a la distribución de los resultados no asignados.

Ver Nota 17 a los estados financieros condensados consolidados anuales.

Informe de la Comisión Fiscalizadora

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

Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y en las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV"), hemos revisado los estados financieros intermedios condensados separados adjuntos de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2020, los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 y a sus períodos intermedios, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

Responsabilidad de la Dirección

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

Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 "Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad", la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés) e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo efectuado por los auditores externos de IRSA Propiedades Comerciales S.A., Price Waterhouse & Co. S.R.L. y Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de con fecha 17 de noviembre de 2020. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados separados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, una revisión no permite obtener seguridad de que tomará conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre la situación financiera separada, el estado de resultados integrales separado y el flujo de efectivo separado de la Sociedad. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Conclusión

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

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 17 de noviembre de 2020.

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí Cohn
Síndico Titular

INFORME DE REVISIÓN SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS SEPARADOS

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de
IRSA Propiedades Comerciales S.A.
Domicilio legal: Moreno 877 – 22° Piso
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
C.U.I.T.: 30-52767733-1

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados separados adjuntos de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2020, los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2020 y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 y a sus períodos intermedios, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

Responsabilidad de la Dirección

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

Alcance de nuestra revisión

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

Conclusión

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

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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

- a) los estados financieros intermedios condensados separados de IRSA Propiedades Comerciales S.A. se encuentran en proceso de transcripción al libro "Inventario y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros intermedios condensados separados de IRSA Propiedades Comerciales S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventario y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de septiembre de 2020;
- c) hemos leído la información adicional a las notas a los estados financieros intermedios condensados separados requerida por el artículo 12°, Capítulo III, Título IV de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) al 30 de septiembre de 2020, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de IRSA Propiedades Comerciales S.A. que surge de los registros contables y de las liquidaciones de la Sociedad ascendía a \$ 30.053.105 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 17 de noviembre 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