

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

**Estados financieros separados al 30 de junio de 2021, presentados en
forma comparativa**

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

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

	Nota	30.06.21	30.06.20
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	7	102.028	131.988
Propiedades, planta y equipo	8	1.169	419
Propiedades para la venta	9	113	154
Activos intangibles	10	1.169	1.234
Derechos de uso	11	735	1.105
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	37.128	42.337
Créditos por impuesto a las ganancias.		5	-
Créditos por ventas y otros créditos	13	579	7.024
Total del Activo no corriente		142.926	184.261
Activo corriente			
Propiedades para la venta	9	4	10
Inventarios		34	50
Créditos por impuesto a las ganancias		26	16
Créditos por ventas y otros créditos	13	12.111	4.602
Inversiones en activos financieros	12	7.151	6.885
Instrumentos financieros derivados	12	-	10
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	54	2.849
Total del Activo corriente		19.380	14.422
TOTAL DEL ACTIVO		162.306	198.683
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		72.569	107.416
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		72.569	107.416
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	16	989	1.457
Préstamos	17	34.325	37.856
Pasivos por impuesto diferido	19	38.439	28.956
Otros pasivos	6	45	119
Provisiones	18	70	88
Pasivo por arrendamiento		1	-
Total del Pasivo no corriente		73.869	68.476
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	16	3.453	4.480
Impuesto a las ganancias	19	939	-
Remuneraciones y cargas sociales		240	231
Préstamos	17	11.161	17.988
Pasivo por arrendamiento		8	10
Instrumentos financieros derivados	12	-	32
Provisiones	18	67	50
Total del Pasivo corriente		15.868	22.791
TOTAL DEL PASIVO		89.737	91.267
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		162.306	198.683

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros 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 (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

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

	Nota	30.06.21	30.06.20	30.06.19
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	23	5.931	9.943	12.790
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	23	2.392	4.012	4.880
Costos	24	(3.721)	(5.505)	(6.618)
Ganancia bruta		4.602	8.450	11.052
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	(12.250)	28.365	(53.066)
Gastos generales y de administración	24	(1.854)	(1.610)	(1.772)
Gastos de comercialización	24	(1.161)	(1.092)	(763)
Otros resultados operativos, netos	25	73	178	(151)
(Pérdida)/ Ganancia operativa		(10.590)	34.291	(44.700)
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	(5.596)	9.243	(281)
(Pérdida)/ Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		(16.186)	43.534	(44.981)
Ingresos financieros	26	734	1.090	139
Costos financieros	26	(5.295)	(4.880)	(4.745)
Otros resultados financieros	26	7.312	(6.774)	2.474
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	26	1.871	(334)	(755)
Resultados financieros, netos		4.622	(10.898)	(2.887)
(Pérdida)/ Ganancia antes de impuesto a las ganancias		(11.564)	32.636	(47.868)
Impuesto a las ganancias	19	(10.369)	(6.968)	9.157
(Pérdida)/ Ganancia del ejercicio		(21.933)	25.668	(38.711)
Otros resultados integrales: (i)				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Diferencia de conversión en asociadas	6	(24)	(33)	-
Conceptos que no pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Superávit por revaluación		155	411	-
Otros resultados integrales del ejercicio		131	378	-
Total de resultados integrales del ejercicio		(21.802)	26.046	(38.711)
Resultado por acción: (ii)				
Básico		(40,52)	47,43	(71,52)
Diluido		(40,52)	47,43	(71,52)

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

(i) Los componentes de otros resultados integrales no generan impacto en el impuesto a las ganancias, con excepción del superávit por revaluación (Ver nota 19).

(ii) El resultado por acción ha sido calculado utilizando 541.230.019 acciones al 30.06.21, 30.06.20 y al 30.06.19. En caso de haber utilizado 126.014.050 acciones para el cálculo, el resultado por acción básico y diluido sería de \$ 203,71 y \$ (307,23) correspondiente al 30.06.20 y al 30.06.19, respectivamente (Ver nota 15).

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros 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 (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

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

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (2)	Otras Reservas	Resultados no asignados (1)	Total Patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2020	126	5.156	14.509	201	13.765	47.991	25.668	107.416
Resultado del ejercicio - Pérdida	-	-	-	-	-	-	(21.933)	(21.933)
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	131	-	131
Capitalización de reservas según A.G.O. y E. del 26/10/2020 (1)	53.997	22.014	(14.509)	-	(13.765)	(47.737)	-	-
Distribución de dividendos según A.G.O. y E. del 26/10/2020 (1)	-	-	-	-	-	-	(13.045)	(13.045)
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 26/10/2020 (1)	-	-	-	1.283	-	9.816	(11.099)	-
Saldos al 30 de junio de 2021	54.123	27.170	-	1.484	-	10.201	(20.409)	72.569

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en el interés no controlante	Diferencia de conversión	Superávit por revaluación (1)	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2020	47.511	226	(124)	(33)	411	47.991
Otros resultados integrales	-	-	-	(24)	155	131
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 26/10/2020 (1)	-	9.816	-	-	-	9.816
Capitalización de reservas según A.G.O. y E. del 26/10/2020 (1)	(47.511)	(226)	-	-	-	(47.737)
Saldos al 30 de junio de 2021	-	9.816	(124)	(57)	566	10.201

(1) Ver Nota 15.

(2) 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.

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí I. Cohn
Síndico titular

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

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

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

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

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (1)	Otras Reservas	Resultados no asignados	Total Patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2019	126	5.156	14.509	201	13.765	111.835	(63.037)	82.555
Resultado del ejercicio - Ganancia	-	-	-	-	-	-	25.668	25.668
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	378	-	378
Distribución de dividendos según A.G.O. y E. del 30/10/2019	-	-	-	-	-	-	(1.098)	(1.098)
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 30/10/2019	-	-	-	-	-	(64.135)	64.135	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	(87)	-	(87)
Saldos al 30 de junio de 2020	126	5.156	14.509	201	13.765	47.991	25.668	107.416

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en el interés no controlante	Diferencia de conversión	Superávit por revaluación (2)	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2019	48.609	63.263	(37)	-	-	111.835
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	(33)	411	378
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 30/10/2019	(1.098)	(63.037)	-	-	-	(64.135)
Cambios en el interés no controlante	-	-	(87)	-	-	(87)
Saldos al 30 de junio de 2020	47.511	226	(124)	(33)	411	47.991

(1) Corresponde 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 15

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los estados financieros 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 (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

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

Eduardo S. Elzstain
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

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

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (1)	Otras Reservas	Resultados no asignados	Total Patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2018	126	5.156	14.509	201	13.765	11.575	77.476	122.808
Ajuste de saldos iniciales (NIIF 9)	-	-	-	-	-	-	(62)	(62)
Saldos al 30 de junio de 2018 Ajustado	126	5.156	14.509	201	13.765	11.575	77.414	122.746
Resultado integral del ejercicio - Pérdida	-	-	-	-	-	-	(38.711)	(38.711)
Distribución de dividendos según A.G.O. y E. del 29/10/2018	-	-	-	-	-	-	(1.513)	(1.513)
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 29/10/2018	-	-	-	-	-	100.297	(100.297)	-
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	(37)	-	(37)
Reintegro de dividendos	-	-	-	-	-	-	70	70
Saldos al 30 de junio de 2019	126	5.156	14.509	201	13.765	111.835	(63.037)	82.555

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en el interés no controlante	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2018	-	11.575	-	11.575
Asignación de resultados según A.G.O. y E. del 29/10/2018	48.609	51.688	-	100.297
Cambios en interés no controlante	-	-	(37)	(37)
Saldos al 30 de junio de 2019	48.609	63.263	(37)	111.835

(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.

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí I. Cohn
Síndico titular

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

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

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

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

	Nota	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Actividades operativas:				
Efectivo generado por las operaciones	14	234	7.653	7.365
Impuesto a las ganancias pagado		-	(13)	(5)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		<u>234</u>	<u>7.640</u>	<u>7.360</u>
Actividades de inversión:				
Adquisiciones de propiedades de inversión		(848)	(3.342)	(1.765)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo		(145)	(201)	(64)
Adquisiciones de activos intangibles		(17)	(51)	(222)
Adquisición de asociadas y negocios conjuntos		(73)	-	-
Préstamos otorgados, netos		-	(22)	14
Aumento de activos financieros		(7.193)	(11.250)	(34.700)
Disminución de activos financieros		13.146	16.358	36.255
Cobros por préstamos otorgados a partes relacionadas		461	6.781	1.614
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(14.787)	(13.672)	(1.447)
Anticipos a proveedores		(115)	(1.572)	(6.086)
Adquisición de derechos de uso		-	(28)	-
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		7	7	-
Cobro por la venta de propiedad de inversión		18.072	173	-
Aportes irrevocables y de capital en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		(211)	(1.802)	(543)
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros		673	760	741
Cobro por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos		-	-	8
Dividendos cobrados		-	1.001	10
Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades de inversión		<u>8.970</u>	<u>(6.860)</u>	<u>(6.185)</u>
Actividades de financiación:				
Cancelación de arrendamientos financieros		(15)	(28)	(26)
Préstamos obtenidos		4.817	15.454	4.960
Cancelación de préstamos		(427)	(15.303)	(4.456)
Cancelación de préstamo partes relacionadas		(3)	-	(2.357)
Cancelación de obligaciones negociables		(14.884)	-	-
Recompra de obligaciones negociables		(92)	(127)	(122)
Cobro de instrumentos financieros derivados		64	729	2.364
Pago de instrumentos financieros derivados		(466)	(806)	(1.427)
Intereses pagados		(4.519)	(4.411)	(4.190)
Reintegro de dividendos		-	-	71
Dividendos pagados		(2.587)	(1.097)	(1.514)
Venta de obligaciones negociables propias en cartera		703	-	-
Préstamos de corto plazo, netos		5.402	1.915	520
Flujo neto de efectivo utilizado en por actividades de financiación		<u>(12.007)</u>	<u>(3.674)</u>	<u>(6.177)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(2.803)</u>	<u>(2.894)</u>	<u>(5.002)</u>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del ejercicio	12	2.849	5.651	10.765
Resultados financieros del efectivo y del equivalente de efectivo		9	92	(82)
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo y del equivalente de efectivo		(1)	-	(30)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	12	<u>54</u>	<u>2.849</u>	<u>5.651</u>

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

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

Eduardo S. Elsztein
Presidente

Notas a los Estados Financieros Separados

(Importes expresados en millones de pesos argentinos, 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 separados (en adelante estados financieros), la Sociedad opera 334.826 m² en 14 centros comerciales, 113.291 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.

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 2 de septiembre de 2021.

2. Resumen de políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación de los estados financieros separados

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o IASB por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF). Todas las NIIF efectivas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros fueron aplicadas.

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

En relación al índice de inflación a ser utilizado. De acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). Las tablas a continuación muestran la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2021 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18.

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

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de junio de 2021 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

2.2. Nuevas normas contables

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados se encuentran expuestas en Nota 2 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2021.

2.3. Información comparativa

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

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, 2020 y 2019 el peso argentino ha sufrido una caída de su valor respecto del dólar estadounidense al 26%, 40% y 32%, respectivamente, lo que genera un impacto en la comparabilidad de las cifras expuestas en los presentes estados financieros, originado principalmente por la exposición al tipo de cambio de nuestros activos y pasivos, nominados en moneda extranjera.

3. Adquisiciones y disposiciones

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

4. Administración del riesgo financiero

Principios y procedimientos de administración de riesgo

La función de administración de riesgo se ejerce con respecto a los riesgos financieros. El riesgo financiero comprende el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de moneda extranjera, el riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio), el riesgo crediticio, el riesgo de liquidez y el riesgo de capital.

Ver la descripción de los principios, políticas y procedimientos de administración de riesgo en la Nota 5 de los estados financieros consolidados anuales.

(a) Administración del riesgo de mercado

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

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

Ver detalles de la política de administración del riesgo de mercado en la Nota 5 (a) de los estados financieros consolidados anuales.

Riesgo de moneda extranjera e instrumentos financieros derivados asociados

La Sociedad publica sus estados financieros en pesos argentinos, pero opera en varias monedas extranjeras. Como consecuencia, la Sociedad está sujeta al riesgo de moneda extranjera. Este riesgo aparece cuando operaciones comerciales futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

Las actividades de la Sociedad se desarrollan principalmente en Argentina, donde el peso argentino es la moneda funcional. Sin embargo, en el curso habitual de los negocios, la Sociedad opera en monedas distintas a su moneda funcional, siendo la más representativa el dólar estadounidense. La exposición financiera neta al dólar estadounidense se administra caso por caso, utilizando diferentes instrumentos derivados y/o préstamos en moneda extranjera. La exposición a otras monedas extranjeras no ha sido significativa a la fecha.

Al 30 de junio de 2021 y 2020 el valor total contable neto de los instrumentos de la Sociedad expresados en moneda extranjera equivale a la suma de \$ 32.880 millones (pasivo) y \$ 38.653 millones (pasivo), respectivamente. La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una apreciación del 10 % de la moneda extranjera disminuiría la ganancia antes de impuestos por un monto de \$ 3.288 millones y \$ 3.865 millones, por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente. Una depreciación del 10 % del dólar estadounidense tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados integrales.

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

Por otra parte, la Sociedad también utiliza instrumentos derivados, como contratos de tipo de cambio futuro, como una herramienta para administrar la exposición al riesgo de moneda extranjera. Al 30 de junio 2021 no existen contratos de tipo de cambio futuro en moneda extranjera. Al 30 de junio de 2020 existían contratos de tipo de cambio futuro en moneda extranjera por \$ 22 (pasivo neto) millones (ver Nota 12).

Riesgo de tasa de interés

La Sociedad está expuesta a riesgo de tasa de interés respecto de las inversiones en instrumentos de deuda, préstamos a corto y largo plazo e instrumentos financieros derivados.

El objetivo primario de las actividades de inversión de la Sociedad es preservar el capital al mismo tiempo que se maximiza el rendimiento sin que exista un aumento significativo del riesgo. Para lograr este objetivo, la Sociedad mantiene una cartera diversificada de acuerdo a límites previamente establecidos en equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo que puede estar integrada por diferentes títulos, tanto públicos como privados y fondos comunes de inversión. Dado que las inversiones en este tipo de instrumentos financieros sujetas a estos riesgos no son significativas, los cambios en las tasas de interés de mercado no tienen efectos directos relevantes sobre los resultados de la Sociedad.

El riesgo de tasa de interés de la Sociedad principalmente surge de los préstamos a largo plazo (Nota 17). Los préstamos emitidos a tasa variable exponen a la Sociedad al riesgo de que los flujos de fondos reales sean distintos a los esperados. Los préstamos emitidos a tasa fija exponen a la Sociedad al riesgo de que los valores razonables de los mismos sean distintos a los esperados.

Ver en Nota 17, desglose de préstamos a tasa fija y tasa variable de la Sociedad por moneda de emisión por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020.

La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, un aumento del 1% en la tasa de interés variable al cierre del ejercicio disminuiría la ganancia antes de impuestos por un monto de \$ 0,1 y \$ 5 millones, por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente. Una disminución del 1% en la tasa de interés variable tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados integrales.

El análisis de sensibilidad sólo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo, de la sensibilidad de riesgo de tasa de interés de los instrumentos financieros de la Sociedad. El impacto real de las modificaciones en las tasas de interés podría variar significativamente del impacto que se muestra en el análisis de sensibilidad.

Otros riesgos de precio

La Sociedad está expuesta al riesgo de precio propio de las inversiones en acciones que mantiene de compañías públicas, las cuales fueron clasificadas en el estado de situación financiera como "a valor razonable con cambios en resultados".

Al 30 de junio de 2021 y 2020, el valor total de las inversiones de la Sociedad en acciones de compañías públicas equivale a la suma de \$ 125 y \$ 104 millones. La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una disminución del 10 % de los precios de las acciones en cartera disminuiría en \$ 13 y \$ 11 millones la ganancia antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente. Un aumento del 10 % de estos precios tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados integrales.

Este análisis de sensibilidad sólo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo, de la sensibilidad de riesgo de precios de los títulos de capital de la Sociedad. El impacto real de las modificaciones en los precios de las acciones en cartera podría variar significativamente con respecto al impacto que se muestra en este análisis.

(b) Administración del riesgo crediticio

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan con sus obligaciones contractuales, con la consecuente pérdida financiera para la Sociedad.

La Sociedad está sujeta a riesgo crediticio por colocaciones en bancos e instituciones bancarias, inversiones de saldos de caja excedentes, uso de instrumentos financieros derivados y créditos pendientes de cobro.

Ver detalles de la política de administración del riesgo crediticio en la Nota 5 (b) de los estados financieros consolidados anuales.

La política de la Sociedad es administrar la exposición crediticia relacionada con colocaciones de fondos, inversiones de corto plazo y otros instrumentos financieros diversificando las colocaciones y operando con diferentes entidades financieras. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el valor contable del efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo en el estado de situación financiera (Nota 12).

El principal objetivo de la Sociedad al mantener instrumentos financieros derivados consiste en administrar el riesgo de moneda extranjera y de interés.

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

Los créditos por ventas de actividades inmobiliarias se derivan principalmente de alquileres y servicios de centros comerciales, edificios de oficinas y otras propiedades de alquiler y ventas de propiedades para la venta y de inversión (principalmente propiedades sin desarrollar y propiedades de alquiler). La Sociedad tiene una gran base de clientes y no depende de un único cliente. No se esperan pérdidas significativas por el incumplimiento de las contrapartes en ninguna de las líneas de negocio. La máxima exposición al riesgo crediticio de la Sociedad está representada por el valor contable de estos créditos en el estado de situación financiera después de deducir la previsión por créditos incobrables (Nota 13).

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Administración del riesgo de liquidez

La Sociedad está expuesta al riesgo de liquidez, que incluye el riesgo asociado a la refinanciación de préstamos a su vencimiento, el riesgo de no obtener préstamos para cumplir con los requisitos de caja y el riesgo de que los activos financieros no puedan convertirse fácilmente en efectivo sin perder valor.

Ver detalles de la política de administración del riesgo de liquidez en la Nota 5 (c) de los estados financieros consolidados anuales.

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

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

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Total
Al 30 de junio de 2021					
Deudas comerciales y otras deudas	1.580	-	-	-	1.580
Préstamos	11.145	34.341	-	-	45.486
Pasivo por arrendamiento	8	-	-	-	8
Total	12.733	34.341	-	-	47.074
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Total
Al 30 de junio de 2020					
Deudas comerciales y otras deudas	2.808	84	-	14	2.906
Instrumentos financieros derivados	32	-	-	-	32
Préstamos	20.220	2.009	39.865	-	62.094
Pasivo por arrendamiento	12	-	-	-	12
Total	23.072	2.093	39.865	14	65.044

Administración del riesgo de capital

La estructura de capital de la Sociedad está definida como su patrimonio y los préstamos de terceros de corto y largo plazo. La clase y vencimiento de cada uno de los préstamos se analiza con mayor detalle en la Nota 17. El patrimonio se analiza por componente en el estado de cambios en el patrimonio.

Ver detalles de la política de administración del riesgo de capital en la Nota 5 (d) de los estados financieros consolidados anuales.

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

	30.06.21	30.06.20
Ratio de apalancamiento (i)	38,53%	34,21%
Ratio de endeudamiento (ii)	43,59%	41,80%

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

Otros riesgos no financieros

Ver detalles de otros riesgos no financieros en la Nota 5.2 de los estados financieros consolidados anuales.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

5. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

Las políticas contables significativas de la Sociedad están enunciadas en la Nota 2 de los estados financieros consolidados anuales.

Ver descripción de las estimaciones contables y supuestos críticos de la Sociedad en la Nota 3 de los estados financieros consolidados anuales.

6. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

La Sociedad lleva a cabo sus negocios a través de varias subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos. Ver Notas 2.3 y 8 de los estados financieros consolidados anuales para políticas contables utilizadas, restricciones, compromisos y otros asuntos relativos a estas inversiones.

La evolución de las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020 fue la siguiente:

	30.06.21	30.06.20
Saldo al inicio del ejercicio	42.218	31.163
Aportes irrevocables y de capital (Nota 28)	412	1.802
Participación en resultados	(4.970)	9.243
Venta de subsidiarias (ii) (Nota 28)	(1)	(2.094)
Adquisición de participación en asociadas (iii) (Nota 28)	74	3.267
Cambios en el interés no controlante (iv)	-	(87)
Otros resultados integrales	(24)	(33)
Dividendos distribuidos (Nota 28)	-	(1.043)
Desvalorización (v)	(626)	-
Saldo al cierre del ejercicio (i)	37.083	42.218

- (i) Incluye \$ (45) y \$ (119) al 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente, correspondientes a la participación en Fibesa S.A., Entretenimiento Universal S.A. y Entertainment Holdings S.A. expuesto en Otros pasivos.
- (ii) Corresponde a la venta de We Are Appa S.A. y La Maltería S.A. al 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente. Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados anuales.
- (iii) Corresponde a la adquisición del 22% de acciones de We Are Appa S.A al 30 de junio de 2021 y la participación de TGLT S.A. al 30 de junio de 2020. Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados anuales.
- (iv) Corresponde a cambios en el interés no controlante generado por la prima de emisión de La Arena S.A..
- (v) Corresponde a la inversión en TGLT. S.A. Ver Nota 8 a los estados financieros anuales consolidados.

Ver Nota 4 de los estados financieros consolidados anuales para información sobre las adquisiciones y disposiciones de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos realizadas durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020.

A continuación, se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por la Sociedad en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2021 y 2020, así como también la participación de la Sociedad en los resultados integrales de estas compañías, para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021, 2020 y 2019.

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor de la participación de la Sociedad sobre el patrimonio		Participación de la Sociedad sobre los resultados integrales		
	30.06.21	30.06.20	30.06.21	30.06.20	30.06.21	30.06.20	30.06.19
Subsidiarias							
Panamerican Mall S.A.	80,00%	80,00%	21.509	23.341	(1.832)	7.191	591
Torodur S.A.	100,00%	100,00%	7.510	7.917	(407)	858	(362)
Arcos del Gourmet S.A.	90,00%	90,00%	2.016	2.365	(350)	670	(381)
Shopping Neuquén S.A.	99,95%	99,95%	852	1.061	(209)	8	(355)
Centro de Entretenimientos La Plata S.A. (5) (4)(3)	95,40%	95,40%	594	656	(64)	206	43
We Are Appa S.A. (ex Pareto S.A.)(9)	93,63%	69,96%	449	98	(103)	(31)	(24)
Entertainment Holdings S.A. (2)	70,00%	70,00%	(35)	173	(207)	(255)	(288)
Emprendimiento Recoleta S.A. (1)	53,68%	53,68%	66	82	(16)	(52)	(28)
Entretenimiento Universal S.A. (2)	3,75%	3,75%	(2)	(2)	-	(2)	-
Fibesa S.A. (2)	97,00%	97,00%	(8)	(117)	109	178	304
La Maltería S.A. (6)	-	-	-	-	-	350	1.312
Asociadas							
Tarshop S.A.	-	-	-	-	-	-	4
TGLT S.A. (6) (7)(8)	27,82%	30,20%	937	3.093	(1.530)	(174)	-
Negocios conjuntos							
Quality Invest S.A.	50,00%	50,00%	2.927	3.156	(259)	277	(876)
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (5)	50,00%	50,00%	268	395	(126)	(14)	(221)
			37.083	42.218	(4.994)	9.210	(281)

Véase nuestro informe de fecha 02/09/2021
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Última información financiera		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del ejercicio	Patrimonio
Subsidiarias						
Panamericano Mall S.A.	Argentina	Inmobiliaria	397.661.435	54	(2.289)	26.887
Torodur S.A.	Uruguay	Inversora	1.735.435.048	1.733	(288)	7.500
Arcos del Gourmet S.A.	Argentina	Inmobiliaria	72.973.903	81	(398)	2.187
Shopping Neuquén S.A.	Argentina	Inmobiliaria	53.511.353	54	(209)	852
Centro de Entretenimiento La Plata S.A. (5)(4)(3)	Argentina	Servicios Inmobiliarios	36.824	95	7	129
Entertainment Holdings S.A.	Argentina	Inversora	32.503.379	46	(244)	149
Emprendimiento Recoleta S.A. (1)	Argentina	Inmobiliaria	13.449.990	25	13	167
Entretenimiento Universal S.A.	Argentina	Organización de eventos y otros	825	-	(5)	(51)
Fibesa S.A.	Argentina	Mandataria	(i)	2	18	150
We Are Appa S.A. (ex Pareto S.A.)(9)	Argentina	Diseño y desarrollo de software	484.727.737	518	(111)	369
Asociadas						
TGLT S.A. (6)(8)	Argentina	Inmobiliaria	257.320.997	915	(4.625)	4.311
Negocios conjuntos						
Quality Invest S.A.	Argentina	Inmobiliaria	225.146.012	450	(518)	5.760
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (5)	Argentina	Inmobiliaria	138.750	28	(251)	507

- (1) La concesión finalizó el 18 de noviembre de 2018. Al 30 de junio de 2021 se encuentra en liquidación.
- (2) Expuesto en otros pasivos.
- (3) Corresponde al resultado por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 y 2020, 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 anuales consolidados.
- (7) Incluye pérdida por \$ (24) incluidos en otros resultados integrales. A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad, se ha considerado la información financiera preparada por TGLT S.A..
- (8) Con fecha 31 de marzo de 2021 IRSA Propiedades Comerciales S.A. transfirió a PointArgentum Master Fund LP, 1.478.788 ADS de TGLT S.A. (equivalentes 22.181.818 acciones ordinarias) de acuerdo a lo establecido en el marco de la suscripción de acciones realizada en agosto del 2019. Como consecuencia de esta transacción, la participación de IRSA CP en TGLT S.A. pasó del 30,20% al 27,82%.
- (9) Con fecha 19 de abril mediante Asamblea general ordinaria y extraordinaria, We are Appa S.A realizó un aumento de capital. Como resultado de ello, la participación de IRSA CP sobre We are Appa S.A es de 93,61%.
- (i) Corresponde a 2.323.126 acciones, valor nominal por acción \$1 con derecho a 5 votos.

7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020 fue la siguiente:

	Centros comerciales	Oficinas y otras propiedades para alquiler	Reserva de tierras y otros	Propiedades en desarrollo	Total
	3	2	2	2	
Jerarquía de valor razonable					
Valor razonable al 30 de junio 2019	58.454	26.307	5.807	1.589	92.157
Altas (iv)	531	11.553	2	1.020	13.106
Bajas (ii)	-	(1.750)	(584)	(181)	(2.515)
Transferencias	67	800	-	-	867
Costos iniciales de arrendamientos	21	3	-	-	24
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(12)	(4)	-	-	(16)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(1.118)	25.726	3.330	427	28.365
Valor razonable al 30 de junio 2020	57.943	62.635	8.555	2.855	131.988
Altas (iii)	360	12	69	395	836
Bajas (ii)	-	(18.072)	-	-	(18.072)
Transferencias	-	(486)	-	-	(486)
Costos iniciales de arrendamientos	7	13	-	-	20
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(5)	(3)	-	-	(8)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(16.898)	(602)	5.202	48	(12.250)
Valor razonable al 30 de junio 2021	41.407	43.497	13.826	3.298	102.028

- (i) Al 30 de junio de 2021 y 2020, el cargo por amortizaciones ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$8 y \$16 respectivamente, en el estado de resultados integrales (Nota 24).
- (ii) Al 30 de junio de 2021 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 Anuales).
- (iii) Incluye la incorporación del edificio "200 Della Paolera" dentro de Oficinas y otras propiedades para alquiler.
- (iv) Incluye la incorporación del edificio "200 Della Paolera" dentro de Oficinas y otras propiedades para alquiler (Ver Nota 9 a los Estados Financieros Consolidados Anuales).

Véase nuestro informe de fecha 02/09/2021
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 23)	5.853	9.481	12.754
Expensas y fondo de promoción colectivo (Nota 23)	2.391	4.012	4.880
Costos por alquileres y servicios (Nota 24)	(3.655)	(5.385)	(6.544)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión no realizado	(10.709)	27.365	(53.066)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado (i) (ii)	10.802	1.407	-

- (i) Al 30 de junio de 2021 comprende \$5.434 por la venta de Torre Boston y \$ 5.368 por la venta de Bouchard 710. Al 30 de junio de 2020 comprende \$ 5 y \$ 541 por la prestación dineraria y no dineraria, respectivamente, correspondiente a la permuta del terreno Caballito Ferro, y \$ 861 por la venta de los pisos 10 y 11 del edificio de oficinas "200 Della Paolera".
- (ii) Al 30 de junio de 2021 corresponden \$ (1.541) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio (\$ (1.071) por la venta de Torre Boston y \$ (470) por la venta de Bouchard 710) y \$ 12.343 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 6.506 por la venta de Torre Boston y \$ 5.837 por la venta de Bouchard 710). Al 30 de junio de 2020 corresponden \$ 1.000 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio (\$139 por el terreno Caballito Ferro y \$ 861 por el edificio "200 Della Paolera") y \$ 407 por el resultado realizado en ejercicios anteriores (atribuible al terreno Caballito Ferro).

Ciertas propiedades de inversión de la Sociedad fueron hipotecadas o gravadas de otro modo para garantizar algunos de los préstamos y otros pasivos de la Sociedad. El valor contable de esas propiedades al 30 de junio de 2021 y 2020 es el siguiente:

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>
Córdoba Shopping (i)	1.727	1.902
Total	1.727	1.902

- (i) Una parte del inmueble del centro comercial de Córdoba está gravado con un derecho de anticresis que garantiza un anticipo de alquiler recibido de NAI Internacional II Inc. que asciende a \$ 171 millones y \$ 170 millones al 30 de junio 2021 y 30 de junio de 2020, respectivamente (incluida en "Deudas Comerciales y otras deudas" en el estado de situación financiera).

Para más detalles sobre estimaciones y supuestos realizados, véase en Nota 9 a los estados financieros consolidados anuales.

8. Propiedades, planta y equipo

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

	<u>Otros edificios e instalaciones</u>	<u>Muebles y útiles</u>	<u>Maquinarias y equipo</u>	<u>Rodados</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
Saldos al 30 de junio de 2019						
Costos	702	298	1.909	29	1	2.939
Depreciación acumulada	(371)	(224)	(1.711)	(28)	-	(2.334)
Valor residual al 30 de junio de 2019	331	74	198	1	1	605
Altas	138	16	47	-	-	201
Baja	-	(2)	(4)	-	-	(6)
Traslados	(253)	-	(22)	-	-	(275)
Depreciación (i)	(23)	(14)	(68)	(1)	-	(106)
Saldos al 30 de junio de 2020	193	74	151	-	1	419
Costos	587	312	1.930	29	1	2.859
Depreciación acumulada	(394)	(238)	(1.779)	(29)	-	(2.440)
Valor residual al 30 de junio de 2020	193	74	151	-	1	419
Altas	84	5	56	-	-	145
Bajas	-	-	(7)	-	-	(7)
Transferencias	725	-	-	-	-	725
Depreciación (i)	(33)	(14)	(66)	-	-	(113)
Saldos al 30 de junio de 2021	969	65	134	-	1	1.169
Costos	1.396	317	1.979	29	1	3.722
Depreciación acumulada	(427)	(252)	(1.845)	(29)	-	(2.553)
Valor residual al 30 de junio de 2021	969	65	134	-	1	1.169

- (i) Al 30 de junio de 2021 el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$76, en "Gastos generales y de administración" por \$33 y en "Gastos de comercialización" por \$ 4 y al 30 de junio de 2020 el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$84 y en "Gastos generales y de administración" por \$22, en el estado de resultados integrales (Nota 24).

Al 30 de junio de 2021 y 2020 no existen obras en curso incluidas en este rubro. Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2021 y 2020 no se realizaron activaciones de costos financieros.

Ninguna de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad ha sido hipotecada o gravada de otro modo para garantizar préstamos de la Sociedad u otros pasivos.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

9. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades sin desarrollar	Total
Al 30 de junio de 2019	5	145	150
Altas (ii)	-	24	24
Bajas (i)	-	(29)	(29)
Transferencias	19	-	19
Al 30 de junio de 2020	24	140	164
Altas (ii)	-	7	7
Bajas (i)	(12)	(42)	(54)
Al 30 de junio de 2021	12	105	117

- (i) Al 30 de junio de 2021 y 2020 el costo de venta de propiedades se incluye dentro de "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 24), con excepción de los \$42 que suponen una reclasificación a créditos por venta y otros créditos como recuperero
- (ii) Corresponde al alta de terrenos en Córdoba.

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2021 y 2020 no se realizaron activaciones de costos financieros.

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

El siguiente es un resumen detallado de las propiedades para la venta de la Sociedad por tipo al 30 de junio 2021 y 2020:

Descripción	Valor de libros al		Fecha de adquisición
	30.06.21	30.06.20	
Propiedades sin desarrollar:			
Espacio aéreo Coto	52	52	sep-97
Terreno Córdoba	16	50	may-15
Terreno Córdoba (Shopping)	38	38	dic-06
Total propiedades sin desarrollar	106	140	
Propiedades terminadas:			
Condominios II	3	3	nov-13
Astor Berutti	8	21	mar-20
Total propiedades terminadas	11	24	
Total propiedades para la venta	117	164	
No corriente	113	154	
Corriente	4	10	
Total	117	164	

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

10. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020 fue la siguiente:

	Software	Derechos a recibir unidades (ii)	Otros	Total
Saldos al 30 de junio de 2019				
Costos	571	194	95	860
Amortización acumulada	(207)	-	(95)	(302)
Valor residual al 30 de junio de 2019	364	194	-	558
Altas	31	949	-	980
Bajas	(7)	-	-	(7)
Transferencias	-	(96)	-	(96)
Amortizaciones (i)	(201)	-	-	(201)
Saldos al 30 de junio de 2020	187	1.047	-	1.234
Costos	595	1.047	95	1.737
Amortización acumulada	(408)	-	(95)	(503)
Valor residual al 30 de junio de 2020	187	1.047	-	1.234
Altas	17	-	-	17
Amortizaciones (i)	(82)	-	-	(82)
Saldos al 30 de junio de 2021	122	1.047	-	1.169
Costos	612	1.047	95	1.754
Amortización acumulada	(490)	-	(95)	(585)
Valor residual al 30 de junio de 2021	122	1.047	-	1.169

(i) Al 30 de junio de 2021, el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de la línea "Costos" por \$ 2 y en "Gastos generales y de administración" por \$ 80 en el estado de resultados integrales (Nota 24). Al 30 de junio de 2020, el cargo por amortización ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" \$79, en "Gastos generales y de administración" por \$120 y en "Gastos de comercialización" por \$2, en el estado de resultados integrales (Nota 24).

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

11. Derechos de uso

	30.06.21	30.06.20
Centros Comerciales (Nota 28)	725	1.086
Maquinarias y equipos	4	19
Otros	6	-
Total derechos de uso	735	1.105
No corriente	735	1.105
Total	735	1.105

	30.06.21	30.06.20
Centros Comerciales	362	340
Maquinarias y equipos	15	13
Otros	25	-
Total amortizaciones y depreciaciones (i)	402	353

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

	30.06.21	30.06.20
Saldo al inicio de ejercicio	1.105	-
Altas (ii)	32	1.458
Amortizaciones y depreciaciones	(402)	(353)
Saldo al cierre de ejercicio	735	1.105

(i) Al 30 de junio de 2021, el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de la línea "Costos" por \$ 377, en "Gastos generales y de administración" por \$ 25 y en "Gastos de comercialización" por \$ 1 (Nota 24). Al 30 de junio de 2020, el cargo por amortización ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 345 y en "Gastos generales y de administración" por \$ 8 en el estado de resultados integrales (Nota 24).

(ii) Ver Nota 2.2.

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

	30.06.21	30.06.20
Intereses perdidos por pasivos por arrendamiento	(5)	-
Resultados por arrendamientos de corto plazo	58	182

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 consolidados anuales.

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2021 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2021					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por venta y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 13)	11.410	-	11.410	2.001	13.411
Inversiones en activos financieros:					
- Acciones de compañías públicas	-	125	125	-	125
- Fondos de inversión	-	20	20	-	20
- Bonos	-	7.006	7.006	-	7.006
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	24	-	24	-	24
- Inversiones a corto plazo	-	30	30	-	30
Total del Activo	11.434	7.181	18.615	2.001	20.616

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos no financieros	Total
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	1.575	2.867	4.442
Préstamos (Nota 17)	45.486	-	45.486
Total del Pasivo	47.061	2.867	49.928

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)	10.895	-	-	10.895	1.518	12.413
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	104	-	104	-	104
- Bonos	-	6.688	-	6.688	-	6.688
- Fondos de inversión	-	93	-	93	-	93
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	10	10	-	10
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	374	-	-	374	-	374
- Inversiones a corto plazo	96	2.379	-	2.475	-	2.475
Total del Activo	11.365	9.264	10	20.639	1.518	22.157

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos no financieros	Total
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	1.244	4.693	5.937
Instrumentos financieros derivados	32	-	32
Préstamos (Nota 17)	55.844	-	55.844
Total del Pasivo	57.120	4.693	61.813

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

	30.06.2021			30.06.2020		
	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados
Activos financieros						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables)	11.527	(891)	10.636	10.701	(627)	10.074
Pasivos financieros						
Deudas comerciales y otras deudas	(2.470)	891	(1.579)	(3.518)	627	(2.891)

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2021 y 2020 no se presentaron transferencias entre niveles de jerarquía de valor razonable.

Los resultados generados por los instrumentos financieros se encuentran incluidos dentro de "Resultados financieros, netos" (Nota 26) y "Otros resultados operativos" (Nota 25) en el estado de resultados integrales y pueden ser imputados a las siguientes categorías:

	Activos / (pasivos) financieros a costo amortizado	Activos / (pasivos) financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2021			
Intereses ganados	734	-	734
Intereses perdidos	(4.801)	-	(4.801)
Intereses perdidos por pasivos por arrendamiento	(5)	-	(5)
Diferencia de cambio, neta	3.498	-	3.498
Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-	4.199	4.199
Pérdida por instrumentos financieros derivados	-	(379)	(379)
Otros costos financieros	(489)	-	(489)
Resultado por recompra de obligaciones negociables	(6)	-	(6)
Intereses generados por créditos operativos	84	-	84
Resultado neto	(985)	3.820	2.835
30 de junio de 2020			
Intereses ganados	1.090	-	1.090
Intereses perdidos	(4.606)	-	(4.606)
Diferencia de cambio, neta	(6.749)	-	(6.749)
Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-	34	34
Pérdida por instrumentos financieros derivados	-	(106)	(106)
Otros costos financieros	(274)	-	(274)
Resultado por recompra de obligaciones negociables	47	-	47
Intereses generados por créditos operativos	210	-	210
Resultado neto	(10.282)	(72)	(10.354)
30 de junio de 2019			
Intereses ganados	139	-	139
Intereses perdidos	(4.410)	-	(4.410)
Diferencia de cambio, neta	220	-	220
Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	-	1.432	1.432
Ganancia por instrumentos financieros derivados	-	812	812
Otros costos financieros	(335)	-	(335)
Resultado por recompra de obligaciones negociables	10	-	10
Intereses generados por créditos operativos	322	-	322
Resultado neto	(4.054)	2.244	(1.810)

La Sociedad utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de niveles 2 y 3, ver Nota 14 de los estados financieros consolidados anuales.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

13. Créditos por ventas y otros créditos

La siguiente tabla muestra los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 30 de junio de 2021 y 2020:

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>
Deudores por alquileres y servicios	1.346	1.475
Aplanamiento de contratos escalonados	777	434
Cheques de pago diferido	471	388
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y ventas	450	504
Deudores por financiación al consumo	16	25
Deudores por venta de propiedades	187	24
Menos: Previsión para deudores incobrables	(721)	(787)
Total créditos por ventas	<u>2.526</u>	<u>2.063</u>
Adelantos a proveedores	595	621
Gastos pagados por adelantado	375	315
Otros créditos fiscales	231	147
Préstamos otorgados	104	117
Gastos a recuperar	30	49
Otros	13	33
Total otros créditos	<u>1.348</u>	<u>1.282</u>
Partes relacionadas (Nota 28)	8.816	8.281
Total créditos por ventas y otros créditos	<u>12.690</u>	<u>11.626</u>
No corriente	579	7.024
Corriente	12.111	4.602
Total	<u>12.690</u>	<u>11.626</u>

Los créditos no corrientes vencen en un plazo máximo de 4 años a partir de la fecha de cierre de los ejercicios 2021 y 2020 respectivamente.

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

Los créditos por ventas son generalmente presentados en el estado de situación financiera netos de las provisiones por deudores incobrables. Las políticas y procedimientos de desvalorización por tipo de créditos están analizados en detalle en la Nota 2.15 de los estados financieros consolidados anuales.

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

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>
Saldos al inicio del ejercicio	(787)	(459)
Altas (Nota 24)	(358)	(400)
Recuperos (Nota 24)	186	14
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	238	58
Saldos al cierre del ejercicio	<u>(721)</u>	<u>(787)</u>

Las altas y recuperos de la previsión para deudores incobrables se han incluido en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados integrales (Nota 24). Los montos cargados a la cuenta de provisiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recuperos.

Los créditos por ventas de la Sociedad comprenden varias clases. La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha de cierre del ejercicio es el valor contable de cada clase de crédito (Nota 4 (b)).

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Debido a las características distintivas de cada tipo de créditos, se muestra un análisis de la antigüedad de los créditos vencidos previsionados y no previsionados por tipo y clase, al 30 de junio de 2021 y 2020 (se incluye también en una columna los créditos no vencidos a efectos de que los totales concilien con los montos en el estado de situación financiera):

Clases de créditos	Vencidos			A vencer	Previsionados	Total
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses			
Arrendamientos y servicios	191	132	427	1.589	705	3.044
Financiación al consumo	-	-	-	-	16	16
Venta de propiedades	-	-	-	187	-	187
Total al 30 de junio de 2021	191	132	427	1.776	721	3.247
Arrendamientos y servicios	202	76	76	1.685	762	2.801
Financiación al consumo	-	-	-	-	25	25
Venta de propiedades	8	8	8	-	-	24
Total al 30 de junio de 2020	210	84	84	1.685	787	2.850

Arrendamientos y servicios a cobrar de las propiedades de inversión:

Los créditos por ventas relacionados con arrendamientos y servicios de los centros comerciales y oficinas representan el 93,9% y 98,3% del total de los créditos por ventas de la Sociedad al 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente. La Sociedad tiene una amplia base de clientes y no depende de ninguno en particular. Los arrendamientos y servicios a cobrar no vencidos ni previsionados se relacionan con una amplia y diversa cantidad de clientes para los que no existe una calificación crediticia externa disponible. La mayoría de estos clientes poseen una antigüedad mínima de seis meses. Los nuevos clientes con menos de seis meses de antigüedad son regularmente monitoreados.

Ver Nota 34 a los estados financieros consolidados anuales por impacto de la pandemia por COVID-19.

Al 30 de junio de 2021 y 2020, la Sociedad registró pérdidas netas por desvalorización de créditos por alquileres y servicios por un valor de \$ 181 y \$ 397, respectivamente.

Créditos por financiación al consumo:

Los créditos por ventas relacionados con actividades residuales de financiación al consumo de la Sociedad representan solamente el 0,5% y 0,9% del total de los créditos por ventas de la Sociedad al 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.

Al 30 de junio de 2021 y 2020, la Sociedad ha registrado un recupero del resultado neto por desvalorización de créditos por financiación al consumo por (\$9) y (\$11), respectivamente. La estimación de riesgo crediticio es compleja y requiere del uso de modelos de calificación y puntuación, claves para la medición de los riesgos de incumplimiento. En la medición de riesgos de crédito de los consumos por tarjeta de crédito y adelantos en efectivo, la Sociedad considera dos componentes: (i) la probabilidad de incumplimiento por cliente o contraparte, y (ii) la tasa de recuperación probable de las obligaciones en mora. Los modelos se revisan con regularidad para vigilar su eficacia en relación con el desempeño real y en caso de ser necesario, para optimizarlo.

Créditos por venta de propiedades:

Los créditos por ventas relacionados con la venta de propiedades representan el 5,6% y 0,8% del total de los créditos por ventas de la Sociedad al 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente. Estos créditos, por lo general, se cobran a su vencimiento y están garantizados con hipotecas sobre las propiedades, por lo que el riesgo crediticio de los montos pendientes de cobro se considera bajo.

Durante los ejercicios no se registraron cargo por desvalorización de créditos por venta de propiedades.

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 generados por las operaciones de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021, 2020 y 2019:

	Nota	30.06.21 (21.933)	30.06.20 25.668	30.06.19 (38.711)
(Pérdida)/ Ganancia del ejercicio				
<i>Ajustes:</i>				
Impuesto a las ganancias	19	10.369	6.968	(9.157)
Amortizaciones y depreciaciones	24	605	676	243
Resultado por venta de propiedades para la venta		-	(382)	(36)
Desvalorización de propiedades para la venta		-	-	69
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	7	12.250	(28.365)	53.066
Provisión por honorarios a directores	28	724	183	278
Aplanamiento de contratos	23	(616)	44	(135)
Resultados financieros, netos		(9.236)	10.607	1.963
Provisiones y provisiones	13 y 18	233	450	166
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	5.596	(9.243)	281
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		(9)	(92)	82
Resultado por venta de participación		-	-	258
Cambios en activos y pasivos operativos:				
Disminución de inventarios		16	3	20
Disminución en propiedades para la venta		54	-	35
Adquisición de propiedades para la venta		-	(24)	(24)
Disminución en créditos por ventas y otros créditos		4.313	2.555	564
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(2.079)	(1.163)	(1.417)
Aumento/ (Disminución) en remuneraciones y cargas sociales		9	(170)	(118)
Utilización y resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda de las provisiones	18	(62)	(62)	(62)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		234	7.653	7.365

La tabla siguiente muestra un detalle de transacciones no monetarias registradas en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021, 2020 y 2019:

	30.06.21	30.06.20	30.06.19
Operaciones que no afectan fondos			
Diferencia de conversión en asociadas	24	33	-
Aumento de propiedades de inversión a través una disminución de créditos por ventas y otros créditos	8	8.125	-
Aumento de propiedades de inversión a través una disminución de propiedades, planta y equipo	-	253	-
Aumento de propiedades de inversión a través un aumento del patrimonio neto	-	411	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento del pasivo por impuesto diferido	-	137	-
Aumento de propiedad planta y equipo, a través de un aumento de préstamos	-	-	10
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	292	-	-
Aumento de propiedades para la venta a través una disminución de activos intangibles	-	-	2
Aumento de propiedades para la venta a través una disminución de créditos por ventas y otros créditos	7	-	-
Aumento de propiedades de inversión a través una disminución de propiedades para la venta	-	-	146
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	-	-	13
Aumentos de inversiones asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	-	-	444
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	-	14
Aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	-	62
Disminución de propiedades de inversión, a través de un aumento de crédito por ventas y otros créditos	-	-	527
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un ajuste de resultados de ejercicios anteriores	-	-	62
Disminución de préstamos a través de una disminución de inversiones en activos financieros.	-	-	430
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos (dividendos)	-	-	65
Disminución de préstamos a través de una disminución de inversiones en activos financieros	300	80	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento en deudas comerciales y otras deudas (dividendos)	-	1	-
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de patrimonio neto	-	87	37
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	-	2	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	1.056	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de propiedades de inversión	-	1.785	-

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Operaciones que no afectan fondos	30.06.21	30.06.20	30.06.19
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	42	-
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de otros pasivos	74	-	-
Aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de inversiones en activos financieros	-	1.283	-
Aumento de deudas comerciales y otras deudas a través de un incremento de derechos de uso	-	20	-
Disminución de deudas comerciales y otras deudas a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	496	-	-
Aumento de derechos de uso a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	-	1.378	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	778	10	-
Aumento de créditos comerciales y otros créditos a través de una disminución de activos intangibles	-	7	-
Disminución de créditos por ventas a través de una disminución de pasivos por arrendamiento	13	-	-
Disminución de créditos por ventas y otros créditos a través de una disminución de préstamos	176	-	-
Aumento en créditos por ventas y otros créditos a través de una disminución en activos financieros	1.035	-	-
Aumento de propiedades para la venta a través de una disminución de activos intangibles	-	20	-
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de activos intangibles	-	76	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de activos intangibles	-	558	-
Aumento de activos intangibles a través una disminución de propiedades para la venta	-	371	-
Aumento de pasivos por arrendamiento a través de una disminución de préstamos	-	11	-
Aumento en activos financieros a través de un aumento de préstamos	886	-	-
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	1.663	-
Aumento de derechos de uso a través de una disminución de propiedades, planta y equipo	-	32	-
Aumento de derechos de uso a través de un aumento de pasivos por arrendamiento	31	-	-
Aumento de derechos de uso a través de una disminución en créditos por venta y otros créditos	1	-	-
Disminución en activos financieros a través de una disminución en deudas comerciales y otras deudas	24	-	-
Aumento de aportes irrevocables otorgados a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	201	-	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento del patrimonio neto	155	-	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento de créditos y deudas fiscales	83	-	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	10.458	-	-

15. Patrimonio

Ver información vinculada al patrimonio de la Sociedad en la Nota 17 de los estados financieros consolidados anuales.

16. Deudas comerciales y otras deudas

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

	30.06.21	30.06.20
Derechos de admisión	977	1.405
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	990	1.367
Deudas comerciales	544	356
Facturas a recibir	271	281
Depósitos en garantía	59	119
Anticipos recibidos	256	34
Total deudas comerciales	3.097	3.562
Cargas fiscales	590	159
Otros anticipos a devengar	52	57
Otras deudas	12	11
Planes de pago de impuestos	-	8
Total otras deudas	654	235
Partes relacionadas (Nota 28)	691	2.140
Total deudas comerciales y otras deudas	4.442	5.937
No corriente	989	1.457
Corriente	3.453	4.480
Total	4.442	5.937

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

17. Préstamos

La siguiente tabla muestra los préstamos de la Sociedad al 30 de junio de 2021 y 2020:

	Valor de libro al 30.06.21	Valor de libro al 30.06.20	Valor razonable al 30.06.21	Valor razonable al 30.06.20
Obligaciones negociables	34.685	52.518	32.084	39.202
Préstamos bancarios	343	504	343	504
Partes relacionadas (Nota 28)	5.434	758	5.402	629
Descubiertos bancarios	5.024	2.064	5.024	2.064
Total préstamos	45.486	55.844	42.853	42.399
No corriente	34.325	37.856		
Corriente	11.161	17.988		
Total	45.486	55.844		

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021, 2020 y 2019:

	30.06.21	30.06.20	30.06.19
Saldo al inicio del ejercicio	55.844	46.869	51.236
Toma de préstamos	5.710	15.454	4.970
Cancelación de préstamos	(15.759)	(15.394)	(7.281)
Intereses pagados	(4.548)	(4.411)	(4.190)
Intereses devengados	4.218	4.026	4.574
Diferencias de cambio, neta	(4.191)	7.503	(2.855)
Préstamos a corto plazo, neto	5.402	1.915	520
Recompra de obligaciones negociables	617	(174)	(121)
Resultado por recompra obligaciones negociables, neto	-	-	(9)
Reclasificaciones y otros movimientos	10	4	49
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(1.817)	52	(24)
Saldos al cierre del ejercicio	45.486	55.844	46.869

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

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

	30.06.21	30.06.20
Capital		
Hasta 1 año	10.219	16.895
Entre 1 y 2 años	34.320	-
Entre 2 y 3 años	-	37.856
	44.539	54.751
Intereses		
Hasta 1 año	942	1.093
Entre 1 y 2 años	5	-
	947	1.093
	45.486	55.844

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

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

	30.06.21	30.06.20
ON Clase II vencimiento 2023	32.480	28.412
ON Clase IV vencimiento 2020	-	11.420
	32.480	39.832

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

	30.06.21	30.06.20
Préstamos por moneda y tasa		
A tasa fija:		
Peso argentino	5.430	2.063
Dólar estadounidense	40.030	53.276
Subtotal préstamos a tasa fija	45.460	55.339
A tasa variable:		
Peso argentino	26	505
Subtotal préstamos a tasa variable	26	505
Total préstamos	45.486	55.844
Total préstamos según el estado de situación financiera	45.486	55.844

Véase nuestro informe de fecha 02/09/2021
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

18. Provisiones

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

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>
Saldo al inicio del ejercicio	138	136
Aumento (Nota 25)	65	115
Disminución (Nota 25)	(4)	(51)
Utilizaciones	(5)	(11)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(57)	(51)
Saldo al cierre del ejercicio	137	138
No corriente	70	88
Corriente	67	50
Total	137	138

Asimismo, la Sociedad es parte de diversos procedimientos judiciales, incluyendo juicios fiscales, laborales, civiles, administrativos y otros juicios por los cuales no se constituyó ninguna provisión en base a la información evaluada a la fecha. En opinión de la Gerencia, la resolución en última instancia de cualquier cuestión pendiente o posible ya sea a nivel individual o colectivo, no tendrá un efecto adverso importante sobre la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Sociedad. Ver las principales cuestiones pendientes que se encuentran bajo esta situación en la Nota 20 de los estados financieros consolidados anuales.

19. Impuestos

El impuesto a las ganancias de la Sociedad ha sido calculado sobre la ganancia imponible estimada para cada ejercicio a la tasa vigente.

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

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(969)	-	-
Impuesto diferido	(9.400)	(6.968)	9.157
Impuesto a las ganancias	(10.369)	(6.968)	9.157

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

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>
Activo por impuesto diferido		
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	233	3.952
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	3.485	774
Subtotal Activo por impuesto diferido	3.718	4.726
Pasivo por impuesto diferido		
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(41.882)	(32.337)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(275)	(1.345)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(42.157)	(33.682)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(38.439)	(28.956)

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

La evolución del impuesto diferido (con apertura de activos y pasivos) durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2021 y 2020, es la siguiente:

	30.06.20	Cargado / (Acreditado) al resultado	Acreditado a la reserva de superávit por revaluación	30.06.21
Activo por impuesto diferido				
Quebrantos impositivos	3.767	(3.767)	-	-
Deudas comerciales y otras deudas	593	(132)	-	461
Créditos por venta y otros créditos	-	2.844	-	2.844
Propiedades para la venta	336	24	-	360
Otros	30	23	-	53
Subtotal Activo por impuesto diferido	4.726	(1.008)	-	3.718
Pasivo por impuesto diferido				
Propiedades de inversión	(29.193)	(3.279)	(83)	(32.555)
Inversiones	(151)	151	-	-
Créditos por venta y otros créditos	(1.206)	(1.828)	-	(3.034)
Ajuste por inflación impositivo	(2.806)	(3.268)	-	(6.074)
Otros	(326)	(168)	-	(494)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(33.682)	(8.392)	(83)	(42.157)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(28.956)	(9.400)	(83)	(38.439)

	30.06.19	Cargado / (Acreditado) al resultado	Acreditado a la reserva de superávit por revaluación	30.06.20
Activo por impuesto diferido				
Quebrantos impositivos	2.295	1.472	-	3.767
Deudas comerciales y otras deudas	863	(270)	-	593
Propiedades para la venta	-	336	-	336
Otros	10	20	-	30
Subtotal Activo por impuesto diferido	3.168	1.558	-	4.726
Pasivo por impuesto diferido				
Propiedades de inversión	(21.453)	(7.603)	(137)	(29.193)
Inversiones	(255)	104	-	(151)
Créditos por venta y otros créditos	(1.132)	(74)	-	(1.206)
Propiedades para la venta	(23)	23	-	-
Ajuste por inflación impositivo	(2.049)	(757)	-	(2.806)
Otros	(107)	(219)	-	(326)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(25.019)	(8.526)	(137)	(33.682)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(21.851)	(6.968)	(137)	(28.956)

Los activos por impuesto diferido reconocen los quebrantos impositivos en la medida en que su compensación a través de ganancias futuras sea probable. Los quebrantos impositivos en Argentina prescriben dentro de los 5 años.

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

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021, 2020 y 2019:

	30.06.21	30.06.20	30.06.19
Resultado del ejercicio antes de impuesto a las ganancias a la tasa vigente	3.469	(9.791)	14.360
Efectos impositivos por:			
Resultado por transparencia de tasa	(81)	60	(56)
Diferencia entre provisión y declaración jurada	269	63	(6)
Diferencial de tasa	(9.600)	3.032	164
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	(1.679)	2.773	(84)
Resultado por venta de participación en subsidiarias	-	(589)	(3)
Ajuste por inflación impositivo	(4.074)	(2.506)	(3.353)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	1.234	(1)	(1.949)
Conceptos no imponibles /no deducibles	93	(9)	84
Impuesto a las ganancias	(10.369)	(6.968)	9.157

Ver información vinculada a impuestos de la Sociedad en la Nota 21 de los estados financieros consolidados anuales.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

20. Beneficios a empleados

Ver descripción de las principales características del plan de contribuciones definidas que posee la Sociedad (el "Plan") en la Nota 22 de los estados financieros consolidados anuales.

Las contribuciones pagadas por la Sociedad bajo el Plan ascienden a \$ 41 \$ 34 y \$ 40 millones por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021, 2020 y 2019, respectivamente.

21. Plan de incentivos en acciones

Ver las principales características del plan de incentivos en acciones que posee la Sociedad (el "Plan de Incentivos") en la Nota 23 de los estados financieros consolidados anuales.

La Sociedad reconoció un cargo de \$ 0,5 millones en el estado de resultados integrales por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, con relación al Plan de Incentivos.

22. Arrendamientos

La Sociedad como arrendadora

Arrendamientos operativos:

Ver detalles de los arrendamientos operativos de la Sociedad en la Nota 24 de los estados financieros consolidados anuales.

Para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021, 2020 y 2019, los ingresos por alquiler básico y contingente de los arrendamientos operativos de la Sociedad vinculados con centros comerciales y oficinas y otros edificios ascendieron a \$4.308, \$ 7.817 y \$10.465, respectivamente y se encuentran incluidos dentro de la línea "Ingresos por ventas, alquileres y servicios" en el estado de resultados integrales.

Los cobros mínimos futuros originados en arrendamientos operativos no cancelables de centros comerciales de la Sociedad son los siguientes:

	30.06.21	30.06.20	30.06.19
Hasta 1 año	2.439	1.949	4.913
Más de 1 año y menos de 5 años	4.241	2.953	5.498
Más de 5 años	424	110	78
	<u>7.104</u>	<u>5.012</u>	<u>10.489</u>

23. Ingresos

	30.06.21	30.06.20	30.06.19
Alquiler básico	3.102	5.845	8.099
Alquiler contingente	1.206	1.972	2.366
Derechos de admisión	708	1.232	1.430
Tarifas de estacionamiento	25	263	441
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	119	149	176
Otros	77	64	107
Aplanamiento de alquileres escalonados	616	(44)	135
Ingresos por alquileres y servicios	<u>5.853</u>	<u>9.481</u>	<u>12.754</u>
Venta de propiedades para la venta	78	462	36
Ingresos por venta de propiedades para la venta	<u>78</u>	<u>462</u>	<u>36</u>
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	<u>5.931</u>	<u>9.943</u>	<u>12.790</u>
Expensas y fondo de promoción colectivo	2.392	4.012	4.880
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	<u>2.392</u>	<u>4.012</u>	<u>4.880</u>
Total ingresos	<u>8.323</u>	<u>13.955</u>	<u>17.670</u>

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

24. Gastos por naturaleza

La sociedad 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.

	<u>Costos (1)</u>	<u>Gastos generales y de administración</u>	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>30.06.21</u>
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (2)	1.277	667	80	2.024
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	1.095	122	2	1.219
Impuestos, tasas y contribuciones	377	3	640	1.020
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	296	-	14	310
Alquileres y expensas	156	41	2	199
Honorarios a directores (Nota 28)	-	724	-	724
Amortizaciones y depreciaciones (Nota 7, 8, 10 y 11)	462	138	5	605
Honorarios y retribuciones por servicios	24	127	243	394
Deudores incobrables (cargo y recuperado) (Nota 13)	-	-	172	172
Viáticos, movilidad y librería	16	15	3	34
Otros gastos	6	17	-	23
Costo de venta de propiedades (Nota 9)	12	-	-	12
Total gastos por naturaleza al 30.06.21	3.721	1.854	1.161	6.736

	<u>Costos (1)</u>	<u>Gastos generales y de administración</u>	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>30.06.20</u>
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (2)	1.565	564	98	2.227
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	1.703	104	4	1.811
Impuestos, tasas y contribuciones	529	19	533	1.081
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	687	-	44	731
Amortizaciones y depreciaciones (Nota 7, 8, 10 y 11)	524	150	2	676
Honorarios a directores (Nota 28)	-	482	-	482
Alquileres y expensas	372	47	4	423
Deudores incobrables (cargo y recuperado) (Nota 13)	-	-	386	386
Honorarios y retribuciones por servicios	59	194	16	269
Viáticos, movilidad y librería	28	23	5	56
Otros gastos	9	27	-	36
Costo de venta de propiedades (Nota 9)	29	-	-	29
Total gastos por naturaleza al 30.06.20	5.505	1.610	1.092	8.207

	<u>Costos (1)</u>	<u>Gastos generales y de administración</u>	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>30.06.19</u>
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (2)	2.024	705	107	2.836
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	2.153	99	5	2.257
Impuestos, tasas y contribuciones	699	6	479	1.184
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	760	-	50	810
Alquileres y expensas	734	44	4	782
Honorarios a directores (Nota 28)	-	565	-	565
Amortizaciones y depreciaciones (Nota 7, 8 y 10)	137	103	3	243
Honorarios y retribuciones por servicios	33	181	18	232
Deudores incobrables (cargo y recuperado) (Nota 13)	-	-	92	92
Viáticos, movilidad y librería	45	41	5	91
Otros gastos	31	28	-	59
Costo de venta de propiedades (Nota 9)	2	-	-	2
Total gastos por naturaleza al 30.06.19	6.618	1.772	763	9.153

- (1) Por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2021 incluye \$3.655 de Costos por alquileres y servicios y \$66 de Costos por ventas y desarrollos. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 incluye \$5.385 de Costos por alquileres y servicios, y \$120 de Costos por ventas y desarrollos. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 incluye \$6.544 de Costos por alquileres y servicios y \$74 de Costos por ventas y desarrollos.
- (2) Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 incluye \$1.973 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales y \$51 de otros conceptos. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 incluye \$1.945 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales y \$282 de otros conceptos. Por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 incluye \$2.444 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales y \$392 de otros conceptos.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

25. Otros resultados operativos, netos

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
Honorarios por gerenciamiento	112	121	147
Intereses generados por créditos operativos	84	210	322
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	-	-	(69)
Resultado por venta de asociadas, subsidiarias y/o negocios conjuntos	-	(12)	(257)
Juicios (Nota 18)	(61)	(64)	(73)
Donaciones	(65)	(92)	(171)
Otros	3	15	(50)
Total de otros resultados operativos, netos	<u>73</u>	<u>178</u>	<u>(151)</u>

26. Resultados financieros, netos

	<u>30.06.21</u>	<u>30.06.20</u>	<u>30.06.19</u>
- Intereses ganados	734	1.090	139
Ingresos financieros	<u>734</u>	<u>1.090</u>	<u>139</u>
- Intereses perdidos	(4.806)	(4.606)	(4.410)
- Otros costos financieros	(489)	(274)	(335)
Costos financieros	<u>(5.295)</u>	<u>(4.880)</u>	<u>(4.745)</u>
- Diferencia de cambio neta	3.498	(6.749)	220
- Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	4.199	34	1.432
- (Pérdida) / Ganancia por instrumentos financieros derivados	(379)	(106)	812
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	(6)	47	10
Otros resultados financieros	<u>7.312</u>	<u>(6.774)</u>	<u>2.474</u>
- Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	1.871	(334)	(755)
Total resultados financieros, netos	<u>4.622</u>	<u>(10.898)</u>	<u>(2.887)</u>

27. Resultados por acción

El cálculo del resultado por acción básico y diluido se encuentra detallado en la Nota 29 de los estados financieros consolidados anuales.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

28. Transacciones con partes relacionadas

Ver descripción de las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas en la Nota 30 de los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2021.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2021 y 2020:

Rubros	30.06.21	30.06.20	
Créditos por ventas y otros créditos	8.816	8.281	
Derechos de uso	725	1.086	
Inversiones en activos financieros	6.538	6.596	
Deudas comerciales y otras deudas	(691)	(2.140)	
Prestamos	(5.434)	(758)	
Pasivos por arrendamiento	(6)	-	
Total	9.948	13.065	

Sociedad relacionada	30.06.21	30.06.20	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	4.349	4.275	Obligaciones negociables
	7.848	3.928	Préstamos otorgados
	-	212	Otros créditos
	50	85	Servicios corporativos a cobrar
	12	19	Plan de incentivo en acciones a cobrar
	6	15	Reintegro de gastos a cobrar
	10	16	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	1	-	Aplanamiento
	-	1	Comisiones a cobrar
	2	-	Cobranzas por arrendamiento a cobrar
	(253)	-	Obligaciones negociables
	(149)	(1.663)	Anticipo recibido
Total controlante directa	11.876	6.888	
Cresud S.A.Ci.F. y A.	2.189	2.321	Obligaciones negociables
	(3)	(4)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	-	2	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	(28)	(1)	Reintegro de gastos a pagar
	(141)	(273)	Servicios corporativos a pagar
Total controlante directa de IRSA	2.017	2.045	
Panamerican Mall S.A.	45	38	Reintegro de gastos a cobrar
	-	17	Honorarios por Gerenciamiento a cobrar
	204	216	Otros créditos
	(2)	(3)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	(21)	(4)	Cobranzas por arrendamiento a pagar
Arcos del Gourmet S.A.	-	153	Préstamos otorgados
	5	32	Reintegro de gastos a cobrar
	-	26	Otros créditos
	-	18	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	-	1	Cobranzas por arrendamiento a cobrar
	(9)	-	Cobranzas por arrendamiento a pagar
	(2)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
Fibesa S.A.	-	10	Otros créditos
	(26)	-	Préstamos obtenidos
	1	3	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	-	1	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	3	-	Reintegro de gastos a cobrar
Shopping Neuquén S.A.	725	1.086	Derechos de uso
	161	187	Préstamos otorgados
	28	43	Reintegro de gastos a cobrar
Torodur S.A.	-	284	Préstamos otorgados
	(4.916)	-	Préstamos recibidos
	(143)	(757)	Obligaciones negociables
Ogden Argentina S.A	334	353	Préstamos otorgados
	1	-	Reintegro de gastos a cobrar
Entretenimiento Universal S.A.	45	47	Préstamos otorgados
We Are Appa S.A	-	3	Otros créditos
	(9)	-	Reintegro de gastos a pagar
	(180)	-	Otros Deudas
La Arena S.A.	1	4	Reintegro de gastos a cobrar
Centro de Entrenimiento La Plata S.A	1	13	Reintegro de gastos a cobrar
Otras subsidiarias de IRSA Propiedades Comerciales S.A.	-	(5)	Reintegro de gastos a pagar
Total subsidiarias	(3.753)	1.766	

Véase nuestro informe de fecha 02/09/2021
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Sociedad relacionada	30.06.21	30.06.20	Descripción de la operación
Nuevo Puerto Santa Fe S.A	4	13	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	1	-	Reintegro de gastos a cobrar
	5	-	Préstamos otorgados
	(1)	(1)	Arrendamientos y/o derecho de uso de espacios a pagar
Quality S.A	-	2	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	(6)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	1	1	Reintegro de gastos a cobrar
TGLT S.A.	12	13	Otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	16	28	
Directores	(101)	(183)	Honorarios
Total directores	(101)	(183)	
Futuros y Opciones.Com S.A.	2	-	Reintegro de gastos a cobrar
	(64)	-	Préstamos recibidos
IRSA Internacional LLC	(29)	-	Otras deudas
	-	405	Préstamos otorgados
Tyrus S.A.	-	2.090	Préstamos otorgados
Fundación Museo de los Niños	13	9	Reintegro de gastos a cobrar
La Rural S.A.	(13)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	-	8	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
Otras Partes Relacionadas	13	3	Reintegro de gastos a cobrar
	6	10	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	(3)	(1)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	-	(1)	Reintegro de gastos a pagar
	-	(1)	Servicios legales a pagar
	(32)	(1)	Obligaciones negociables
Total otras partes relacionadas	(107)	2.521	
Total	9.948	13.065	

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

Sociedad relacionada	30.06.21	30.06.20	30.06.19	Descripción de la operación
Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	357	724	104	Operaciones financieras
	63	96	128	Servicios corporativos
	5	1	16	Arrendamiento y/o derechos de uso
	-	-	1	Comisiones
Total Controlante directa	425	821	249	
Cresud S.A.Ci.F. y A.	304	328	49	Operaciones financieras
	28	17	11	Arrendamiento y/o derechos de uso
	(542)	(531)	(608)	Servicios corporativos
Total controlante directa de IRSA	(210)	(186)	(548)	
Arcos del Gourmet S.A.	40	19	-	Honorarios
	(5)	6	(3)	Operaciones financieras
	(6)	(199)	(340)	Arrendamiento y/o derechos de uso
Fibesa S.A.	1	15	15	Arrendamiento y/o derechos de uso
	3	4	18	Honorarios
	3	(3)	-	Operaciones financieras
Torodur S.A.	209	(426)	(175)	Operaciones financieras
Helmir S.A	96	-	-	Operaciones financieras
Shopping Neuquén S.A.	(10)	12	1	Operaciones financieras
	(362)	(342)	(252)	Arrendamiento y/o derechos de uso
Ogden Argentina S.A	(19)	54	(2)	Operaciones financieras
Entretenimiento Universal S.A.	(3)	7	(2)	Operaciones financieras
Boulevard Norte S.A.	-	(1)	1	Operaciones financieras
Panamerican Mall S.A.	56	83	76	Honorarios
	(5)	12	-	Operaciones financieras
	(1)	(22)	(39)	Arrendamiento y/o derechos de uso
CELP S.A.	(5)	-	-	Arrendamiento y/o derechos de uso
We Are Appa S.A	2	-	-	Honorarios
La Arena S.A.	-	(9)	17	Honorarios
Otras Subsidiarias de IRSA Propiedades Comerciales S.A	-	-	2	Operaciones financieras
	2	3	8	Honorarios
	11	-	(1)	Arrendamiento y/o derechos de uso
Total subsidiarias	7	(787)	(676)	
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	5	21	(2)	Honorarios
	(1)	(3)	87	Arrendamiento y/o derechos de uso
	(1)	(1)	20	Operaciones financieras
TGLT S.A.	-	50	-	Operaciones financieras
	-	4	-	Arrendamiento y/o derechos de uso
Quality Invest S.A.	3	5	(1)	Arrendamiento y/o derechos de uso
	(7)	-	1	Operaciones financieras
Total asociada y negocios conjuntos	(1)	76	105	
Directores	(724)	(482)	(565)	Honorarios
Senior Management	(35)	(34)	(37)	Honorarios
Total Directores	(759)	(516)	(602)	

Véase nuestro informe de fecha 02/09/2021
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Sociedad relacionada	30.06.21	30.06.20	30.06.19	Descripción de la operación
Tyrus S.A.	186	558	(175)	Operaciones financieras
Banco de Crédito y Securitización	78	77	83	Arrendamiento y/o derechos de uso
IRSA International LLC	31	75	-	Operaciones financieras
Otras	(17)	16	8	Arrendamiento y/o derechos de uso
La Rural S.A.	(15)	(15)	-	Arrendamiento y/o derechos de uso
BHN Vida S.A.	15	15	17	Arrendamiento y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	15	15	17	Arrendamiento y/o derechos de uso
Tarshop S.A.	-	-	87	Arrendamiento y/o derechos de uso
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(15)	(22)	(20)	Honorarios
Total Otras	278	719	17	
Total al cierre del ejercicio	(260)	127	(1.455)	

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

Sociedad relacionada	30.06.21	30.06.20	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	10.183	963	Dividendos otorgados
Tyrus S.A.	176	-	Dividendos otorgados
Cresud S.A.C.I.F. y A.	63	18	Dividendos otorgados
E-Commerce Latina S. A.	438	14	Dividendos otorgados
Total dividendos otorgados	10.860	995	
Fibesa S.A.	-	107	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe	-	58	Dividendos recibidos
Panamerican Mall S.A.	-	878	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	-	1.043	
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	1	2	Aportes irrevocables
Quality Invest S.A.	30	71	Aportes irrevocables
Torodur S.A.	-	1.729	Aportes irrevocables
Total aportes irrevocables	31	1.802	
We Are Appa S.A.	381	-	Aporte de capital
Total aportes de capital	381	-	
We Are Appa S.A.	(1)	-	Venta de acciones
TGLT S.A.	-	(2.094)	Venta de acciones
Total venta de acciones	(1)	(2.094)	
TGLT S.A.	-	3.267	Compra de acciones
We Are Appa S.A.	74	-	Compra de acciones
Total compra de acciones	74	3.267	

29. 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 18 – Provisiones

Nota 9 – Propiedades para la venta

Nota 24 – Gastos por naturaleza

Nota 30 – Activos y pasivos en moneda extranjera

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

30. Activos y pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de junio de 2021 y 2020 son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	TC (3)	30.06.21	30.06.20
Activo				
<u>Créditos y otros créditos</u>				
Dólares estadounidenses	9	95,52	888	739
Euros	0,09	113,10	10	25
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	6	95,72	604	7.352
Total Créditos y otros créditos			1.502	8.116
<u>Inversiones en activos financieros</u>				
Dólares estadounidenses	5	95,52	467	89
<u>Inversiones en activos financieros con partes relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	60	95,72	5.699	6.438
Total Inversiones en activos financieros			6.166	6.527
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>				
Dólares estadounidenses	0,22	95,52	21	370
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			21	370
Total Activo			7.689	15.013
Pasivo				
<u>Deudas comerciales y otras deudas</u>				
Dólares estadounidenses	5	95,72	450	319
Euros	0,16	113,57	18	-
Deudas Comerciales con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	0,36	95,72	34	6
Total Deudas comerciales y otras deudas			502	325
<u>Préstamos</u>				
Dólares estadounidenses	363	95,72	34.713	52.573
Préstamos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	56	95,72	5.345	758
Total Préstamos			40.058	53.331
<u>Pasivos por arrendamiento</u>				
Dólares estadounidenses	0,03	95,72	3	10
Pasivos por arrendamiento con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	0,06	95,72	6	-
Total Pasivos por arrendamiento			9	10
Total Pasivo			40.569	53.666

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

(2) Expresado en millones de moneda extranjera.

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

31. Resolución CNV N° 629/14 – Guarda de documentación

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

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

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

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

32. Hechos relevantes del ejercicio

Ver Nota 34 de los estados financieros consolidados anuales.

33. Hechos posteriores

Ver Nota 35 de los estados financieros consolidados anuales.