

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

**Estados financieros intermedios condensados consolidados por el
período de tres meses finalizado al 30 de septiembre de 2019,
presentados en forma comparativa**

Información Legal

Denominación: IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

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

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

Actividad principal: Inversiones, desarrollos y explotaciones inmobiliarias.

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

Última modificación del estatuto o contrato social: aprobado por asamblea general ordinaria y extraordinaria del 29 de octubre de 2018, inscripto ante la Inspección General de Justicia el 08 de enero de 2019, bajo el N° 456, del libro 93, tomo-, de Sociedades por Acciones.

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

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

Capital: 126.014.050 acciones.

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

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

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

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

Actividad principal: Inmobiliaria.

Participación directa e indirecta de la sociedad controlante sobre el capital: 103.787.456 acciones.

Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio neto: 82,36%.

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 30 de septiembre y 30 de junio de 2019

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

	Nota	<u>30.09.19</u>	<u>30.06.19</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	74.525.247	67.885.009
Propiedades, planta y equipo	9	359.426	373.937
Propiedades para la venta	10	145.597	139.562
Activos intangibles	11	432.747	456.614
Derechos de uso	12	245.885	-
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	2.179.353	1.808.036
Activos por impuesto diferido	19	76.316	80.989
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		4.352	10.174
Créditos por ventas y otros créditos	14	2.294.157	548.510
Inversiones en activos financieros	13	586.745	506.373
Total del Activo no corriente		<u>80.849.825</u>	<u>71.809.204</u>
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10	1.109	1.249
Inventarios		30.651	32.548
Créditos por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		80.898	71.713
Créditos por ventas y otros créditos	14	8.363.034	7.668.623
Instrumentos financieros derivados	13	18.352	6.315
Inversiones en activos financieros	13	5.218.547	6.833.646
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	4.537.678	4.725.114
Total del Activo corriente		<u>18.250.269</u>	<u>19.339.208</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>99.100.094</u>	<u>91.148.412</u>
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		45.253.566	43.251.010
Interés no controlante		2.708.046	2.451.193
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>47.961.612</u>	<u>45.702.203</u>
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	16	1.059.537	967.772
Préstamos	17	22.105.941	25.062.159
Pasivos por arrendamientos	12	239.221	-
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta		6.436	-
Pasivos por impuesto diferido	19	15.260.216	14.787.404
Provisiones	18	53.402	49.377
Instrumentos financieros derivados	13	22.328	15.534
Total del Pasivo no corriente		<u>38.747.081</u>	<u>40.882.246</u>
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	16	2.430.502	2.829.368
Impuesto a las ganancias		9.259	16.834
Remuneraciones y cargas sociales		117.289	244.708
Préstamos	17	9.738.162	1.417.273
Pasivos por arrendamientos	12	24.128	-
Instrumentos financieros derivados	13	31.253	15.250
Provisiones	18	40.808	40.530
Total del Pasivo corriente		<u>12.391.401</u>	<u>4.563.963</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>51.138.482</u>	<u>45.446.209</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>99.100.094</u>	<u>91.148.412</u>

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Resultados Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018

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

	Nota	30.09.19	30.09.18
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	20	2.035.818	2.141.979
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	20	668.175	763.132
Costos	21	(876.517)	(996.066)
Ganancia bruta		1.827.476	1.909.045
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	8	6.277.516	7.160.778
Gastos generales y de administración	21	(266.704)	(252.196)
Gastos de comercialización	21	(120.727)	(183.619)
Otros resultados operativos, netos	22	(7.773)	8.888
Ganancia operativa		7.709.788	8.642.896
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	360.922	566.276
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		8.070.710	9.209.172
Ingresos financieros	23	53.276	57.211
Costos financieros	23	(704.469)	(739.259)
Otros resultados financieros	23	(4.675.253)	(4.375.013)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	23	(5.965)	(160.280)
Resultados financieros, netos		(5.332.411)	(5.217.341)
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		2.738.299	3.991.831
Impuesto a las ganancias	19	(478.890)	(502.674)
Ganancia del período		2.259.409	3.489.157
Ganancia total de resultados integrales del período		2.259.409	3.489.157
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		2.002.556	2.804.641
Interés no controlante		256.853	684.516
Ganancia por acción atribuible a los accionistas de la sociedad controlante del período:			
Básico		15,89	22,26
Diluido		15,89	22,26

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018

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

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (1)	Otras reservas	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del Patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2019	126.014	2.642.744	7.605.806	105.142	7.268.613	58.546.435	(33.043.744)	43.251.010	2.451.193	45.702.203
Resultado integral del período – Ganancia	-	-	-	-	-	-	2.002.556	2.002.556	256.853	2.259.409
Saldos al 30 de septiembre de 2019	126.014	2.642.744	7.605.806	105.142	7.268.613	58.546.435	(31.041.188)	45.253.566	2.708.046	47.961.612

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en interés no controlante	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2019	25.480.757	33.162.125	(96.447)	58.546.435
Saldos al 30 de septiembre de 2019	25.480.757	33.162.125	(96.447)	58.546.435

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12 (1)	Otras reservas	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del Patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2018	126.014	2.642.744	7.605.806	105.142	7.268.613	6.014.137	40.612.639	64.375.095	2.525.745	66.900.840
Ajuste de resultados iniciales (NIIF 9) (2)	-	-	-	-	-	-	(32.409)	(32.409)	-	(32.409)
Saldos al 30 de junio de 2018 - Ajustado	126.014	2.642.744	7.605.806	105.142	7.268.613	6.014.137	40.580.230	64.342.686	2.525.745	66.868.431
Resultado integral del período – Ganancia	-	-	-	-	-	-	2.804.641	2.804.641	684.516	3.489.157
Saldos al 30 de septiembre de 2018	126.014	2.642.744	7.605.806	105.142	7.268.613	6.014.137	43.384.871	67.147.327	3.210.261	70.357.588

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en interés no controlante	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2018	-	6.067.331	(53.194)	6.014.137
Saldos al 30 de septiembre de 2018	-	6.067.331	(53.194)	6.014.137

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

(2) Ver Nota 2.2.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico titular

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

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

Eduardo. S. Elsztain
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018

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

	Nota	<u>30.09.19</u>	<u>30.09.18</u>
Actividades operativas			
Efectivo generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	15	1.501.114	(354.443)
Impuesto a las ganancias pagado		(19.064)	(52.314)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		<u>1.482.050</u>	<u>(406.757)</u>
Actividades de inversión			
Aportes irrevocables y de capital en asociadas y negocios conjuntos		(12.074)	(13.361)
Adquisición de propiedades de inversión		(330.960)	(630.971)
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(20.117)	(14.082)
Anticipos a proveedores		(252.588)	(95.325)
Adquisición de activos intangibles		(2.926)	(33.198)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(4.770.552)	(6.351.035)
Cobro por realización de inversiones en activos financieros		5.600.219	8.324.340
Préstamos otorgados		(467.025)	12.721
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(1.733.770)	-
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		116.334	-
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros		133.347	148.080
Dividendos cobrados		24.737	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en)/ generado por actividades de inversión		<u>(1.715.375)</u>	<u>1.347.169</u>
Actividades de financiación			
Recompra de obligaciones negociables, neta		(3.000)	-
Préstamos obtenidos		5.703.456	-
Cancelación de préstamos		(5.834.158)	-
Cancelación de arrendamientos financieros		-	(3.796)
Pagos de instrumentos financieros derivados		(49.732)	(321.719)
Pago de pasivos por arrendamiento		(10.765)	-
Cobro de instrumentos financieros derivados		228.518	731.313
Intereses pagados		(1.019.463)	(1.121.400)
Pago de dividendos		-	(58.945)
Préstamos de corto plazo, netos		714.153	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en)/ generado por actividades de financiación		<u>(270.991)</u>	<u>(774.547)</u>
(Disminución)/ Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(504.316)</u>	<u>165.865</u>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del período	13	4.725.114	7.855.209
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		331.553	824.214
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda en efectivo		(14.673)	(88)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	13	<u>4.537.678</u>	<u>8.845.200</u>

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

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

1. Información general y del negocio del Grupo

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

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

Al cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados (en adelante estados financieros), el Grupo opera 332.150 m² en 14 centros comerciales, 115.378 m² en 8 edificios de oficinas premium y una extensa reserva de tierra para futuros desarrollos comerciales. El Grupo es operador y titular de participaciones mayoritarias en una cartera de catorce centros comerciales operativos en Argentina, seis de los cuales están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Abasto, Paseo Alcorta, Alto Palermo, Patio Bullrich, Dot Baires Shopping y Distrito Arcos), dos en el Gran Buenos Aires (Alto Avellaneda y Soleil) y el resto se encuentran ubicados en diferentes provincias (Alto Noa en la Ciudad de Salta, Alto Rosario en la Ciudad de Rosario, Mendoza Plaza en la Ciudad de Mendoza, Córdoba Shopping Villa Cabrera en la Ciudad de Córdoba, Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén y La Ribera Shopping en la Ciudad de Santa Fe) y posee la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos, en la Provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

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

IRSA Propiedades Comerciales y sus subsidiarias en adelante se denominan conjuntamente "el Grupo". Nuestro principal accionista y controlante es IRSA e Inversiones Financieras del Sur S.A. es nuestra entidad controlante última.

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 5 de noviembre de 2019.

2. Resumen de políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación

La Comisión Nacional de Valores (CNV), en el Título IV "Régimen Informativo Periódico"- Capítulo III "Normas relativas a la forma de presentación y criterios de valuación de los estados financieros" - Artículo 1, de sus normas, ha establecido la aplicación de la Resolución Técnica N° 26 (RT 26) de la FACPCE y sus modificatorias, que adopta a las NIIF, emitidas por el IASB, para ciertas entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N° 26.831, ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

Para la confección de los presentes estados financieros, el Grupo ha hecho uso de la opción prevista en la NIC 34, y los ha confeccionado en su forma condensada. Por ello, estos estados financieros no incluyen toda la información que se requiere para un juego de estados financieros completos anuales y, en consecuencia, se recomienda su lectura conjuntamente con los estados financieros anuales al 30 de junio de 2019.

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

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye la existencia de una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. La inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe 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 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 en Ciencias Económicas (FACPCE) con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

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

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

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

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de septiembre de 2019 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

2.2. Políticas contables

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

NIIF 16: Arrendamientos

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

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

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

2.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2019 y 30 de septiembre de 2018 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dichas fechas reexpresados de acuerdo a NIC 29. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos, a efectos de su presentación comparativa en los presentes estados financieros.

2.4. Estimaciones contables

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

3. Estacionalidad de las operaciones

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

4. Adquisiciones y disposiciones

No hubo adquisiciones y disposiciones relevantes en el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019. Las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 se encuentran descriptas en Nota 4 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2019.

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

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

Desde el 30 de junio de 2019 a la fecha de los presentes estados financieros, no ha habido otros cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos del Grupo excepto por el indicado en la Nota 28. Asimismo, no se han producido transferencias entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros del Grupo.

6. Información por segmentos

A continuación se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo, correspondiente a los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018. Adicionalmente se presenta una conciliación entre el total de resultado operativo de la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultados y una conciliación entre el total de los activos por segmento y el total de los activos según el estado de situación financiera. La información por segmentos ha sido preparada y clasificada de acuerdo a los negocios en los que el Grupo lleva a cabo sus actividades, los mismos fueron descriptos en la Nota 6 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2019.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

30.09.19								
	Centros Comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Otros	Total información por segmento	Ajuste por expensas y fondos de promoción colectivo	Ajuste por participación en negocios conjuntos	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	1.524.581	502.329	1.717	25.784	2.054.411	668.175	(18.593)	2.703.993
Costos	(132.094)	(22.862)	(8.411)	(23.394)	(186.761)	(697.722)	7.966	(876.517)
Ganancia (Pérdida) bruta	1.392.487	479.467	(6.694)	2.390	1.867.650	(29.547)	(10.627)	1.827.476
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	440.333	4.838.732	1.319.147	81.065	6.679.277	-	(401.761)	6.277.516
Gastos generales y de administración	(186.791)	(37.516)	(17.716)	(25.174)	(267.197)	-	493	(266.704)
Gastos de comercialización	(103.171)	(18.691)	(5.053)	(1.240)	(128.155)	-	7.428	(120.727)
Otros resultados operativos, netos	(29.824)	582	(1.410)	(5.664)	(36.316)	29.547	(1.004)	(7.773)
Ganancia/ (Pérdida) operativa	1.513.034	5.262.574	1.288.274	51.377	8.115.259	-	(405.471)	7.709.788
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	64.188	64.188	-	296.734	360.922
Ganancia/ (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	1.513.034	5.262.574	1.288.274	115.565	8.179.447	-	(108.737)	8.070.710
Propiedades de inversión	40.198.764	28.920.237	7.746.916	248.073	77.113.990	-	(2.588.743)	74.525.247
Propiedades, planta y equipo	191.287	197.438	-	-	388.725	-	(29.299)	359.426
Propiedades para la venta	-	-	146.706	-	146.706	-	-	146.706
Llave de negocio	8.277	24.466	-	70.975	103.718	-	(32.743)	70.975
Derechos a recibir unidades ("Permutas")	-	-	101.568	-	101.568	-	-	101.568
Inventarios	31.330	-	-	-	31.330	-	(679)	30.651
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	154.153	154.153	-	2.025.050	2.179.203
Activos operativos	40.429.658	29.142.141	7.995.190	473.201	78.040.190	-	(626.414)	77.413.776

30.09.18								
	Centros Comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Otros	Total información por segmento	Ajuste por expensas y fondos de promoción colectivo	Ajuste por participación en negocios conjuntos	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	1.785.800	326.820	23.126	25.558	2.161.304	763.132	(19.325)	2.905.111
Costos	(164.756)	(22.224)	(9.041)	(31.779)	(227.800)	(777.759)	9.493	(996.066)
Ganancia (Pérdida) bruta	1.621.044	304.596	14.085	(6.221)	1.933.504	(14.627)	(9.832)	1.909.045
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	(3.168.342)	10.335.718	1.217.168	(8.099)	8.376.445	-	(1.215.667)	7.160.778
Gastos generales y de administración	(190.682)	(33.207)	(17.012)	(14.423)	(255.324)	-	3.128	(252.196)
Gastos de comercialización	(157.552)	(20.285)	(2.407)	(4.785)	(185.029)	-	1.410	(183.619)
Otros resultados operativos, netos	(16.020)	(1.514)	(3.791)	14.440	(6.885)	14.627	1.146	8.888
(Pérdida)/ Ganancia operativa	(1.911.552)	10.585.308	1.208.043	(19.088)	9.862.711	-	(1.219.815)	8.642.896
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	(3.706)	(3.706)	-	569.982	566.276
(Pérdida)/ Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(1.911.552)	10.585.308	1.208.043	(22.794)	9.859.005	-	(649.833)	9.209.172
Propiedades de inversión	67.532.554	32.637.200	5.696.760	284.093	106.150.607	-	(3.563.781)	102.586.826
Propiedades, planta y equipo	175.336	183.533	-	-	358.869	-	(692)	358.177
Propiedades para la venta	-	-	240.522	-	240.522	-	-	240.522
Llave de negocio	6.247	15.440	-	30.334	52.021	-	(21.687)	30.334
Derechos a recibir unidades ("Permutas")	-	-	102.354	-	102.354	-	-	102.354
Inventarios	40.562	-	-	-	40.562	-	(1.000)	39.562
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	321.051	321.051	-	2.828.913	3.149.964
Activos operativos	67.754.699	32.836.173	6.039.636	635.478	107.265.986	-	(758.247)	106.507.739

Vease nuestro informe de fecha 05/11/19
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

7. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

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

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	30.09.19	30.06.19	30.09.19	30.06.19	30.09.19	30.09.18
Negocios conjuntos						
Quality Invest S.A.	50,00%	50,00%	1.776.414	1.471.684	292.657	458.475
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (1)	50,00%	50,00%	248.636	244.559	4.077	111.507
La Rural S.A.(2)	50,00%	50,00%	138.678	79.676	59.002	36.141
Asociadas						
Tarshop S.A.(2)	-	-	-	-	-	(38.598)
Otras asociadas (3)			15.475	11.862	5.186	(1.249)
Total participación en asociadas y negocios conjuntos (4)			2.179.203	1.807.781	360.922	566.276

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio
Negocios conjuntos						
Quality Invest S.A.	Argentina	Inmobiliaria	163.039.244	326.078	585.314	3.503.896
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (1)	Argentina	Inmobiliaria	138.750	27.750	8.153	480.719
La Rural S.A. (2)	Argentina	Organización de eventos y otros	714.498	1.430	21.576	52.754

(1) Valor nominal por acción \$ 100.

(2) Corresponde al resultado por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y 2018, respectivamente.

(3) Representan otras asociadas individualmente no significativas.

(4) Incluye \$ 150 y \$ 255 correspondiente al 30 de septiembre y 30 de junio de 2019 por la participación de Avenida Compras expuestos en Provisiones.

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

	30.09.19	30.06.19
Saldo al inicio del período / ejercicio	1.807.781	2.728.210
Ajuste de saldos iniciales (i)	-	(32.409)
Participación en las ganancias, netas	360.922	(455.049)
Dividendos distribuidos	-	(350.694)
Venta de participación en subsidiarias	-	(139.467)
Aportes irrevocables (Nota 24)	12.074	57.190
Participación en otros cambios al patrimonio	(1.574)	-
Saldo al cierre del período / ejercicio (4)	2.179.203	1.807.781

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

8. Propiedades de inversión

La evolución en las propiedades de inversión del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	Centros comerciales	Oficinas y otras propiedades para alquiler	Reservas de tierra	Propiedades en desarrollo	Otros	30.09.19	30.06.19
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	38.402.434	21.937.179	6.427.769	951.470	166.157	67.885.009	94.888.896
Altas	180.328	2.014	-	174.171	851	357.364	1.960.801
Activación de costos financieros	-	-	-	269	-	269	75.841
Costos iniciales de arrendamientos	5.139	2.880	-	-	-	8.019	12.328
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(1.172)	(1.758)	-	-	-	(2.930)	(10.014)
Transferencias	-	-	-	-	-	-	60.832
Resultado neto por cambios en el valor razonable (ii)	353.832	4.498.950	1.319.147	24.522	81.065	6.277.516	(29.103.675)
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	38.940.561	26.439.265	7.746.916	1.150.432	248.073	74.525.247	67.885.009

- (i) Al 30 de septiembre de 2019 el cargo por amortización ha sido imputado dentro de la línea "Costos" por \$ 2.930 en el estado de resultados integrales (Nota 21).
- (ii) Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019, el resultado neto por cambio en el valor razonable de centros comerciales fue una ganancia de \$ 353,8 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:
- (a) resultado positivo de \$ 13.608,6 millones producto de un aumento en la tasa de inflación proyectada más PBI, con el consiguiente incremento en el flujo de efectivo de los ingresos de los centros comerciales;
- (b) resultado negativo de \$ 16.708,1 millones debido a la conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio utilizadas en el flujo de fondos;
- (c) un aumento de 72 puntos básicos en la tasa de descuento, originado principalmente por una suba del componente riesgo país de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó una disminución en el valor de los centros comerciales de \$ 2.244,0 millones.
- (d) impacto positivo de \$ 9.999,4 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período (depreciación del peso argentino del 35,8% frente al dólar);
- (e) Adicionalmente por el impacto del ajuste por inflación se reclasificó \$ 7.532,7 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.
- (f) El valor de nuestros edificios de oficinas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales aumentó 20,5% durante el período de tres meses al 30 de septiembre de 2019, producto de una devaluación del peso superior a la tasa de inflación del período.

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

	30.09.19	30.09.18
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 20)	2.035.818	2.139.596
Expensas y fondo de promoción colectivo (Nota 20)	668.175	763.132
Costos por alquileres y servicios (Nota 21)	(865.478)	(955.247)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión no realizado	6.277.516	7.160.778

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

9. Propiedades, planta y equipo

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

	Otros edificios e instalaciones	Muebles y útiles	Maquinarias y equipos	Rodados	Otros	30.09.19	30.06.19
Costos	367.652	206.004	1.126.366	15.407	654	1.716.083	1.625.659
Depreciación acumulada	(194.481)	(134.059)	(998.769)	(14.837)	-	(1.342.146)	(1.271.574)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	173.171	71.945	127.597	570	654	373.937	354.085
Altas	-	5.557	14.560	-	-	20.117	75.443
Bajas	-	-	-	-	-	-	(1.436)
Transferencias	-	-	-	-	-	-	15.957
Transferencias por aplicación de NIIF 16 (Nota 12)	-	-	(16.814)	-	-	(16.814)	-
Depreciación (ii)	(3.262)	(2.783)	(11.069)	(404)	-	(17.518)	(70.572)
Resultado por revaluación	-	(58)	(238)	-	-	(296)	460
Saldos al cierre del período / ejercicio	169.909	74.661	114.036	166	654	359.426	373.937
Costos	367.652	211.503	1.123.874	15.407	654	1.719.090	1.716.083
Depreciación acumulada	(197.743)	(136.842)	(1.009.838)	(15.241)	-	(1.359.664)	(1.342.146)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	169.909	74.661	114.036	166	654	359.426	373.937

- (i) Al 30 de septiembre de 2019 el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$6.172, en "Gastos generales y de administración" por \$11.205 y en "Gastos de comercialización" por \$141, en el estado de resultados integrales (Nota 21).

10. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades sin desarrollar	30.09.19	30.06.19
Valor al inicio del período / ejercicio	1.872	138.939	140.811	241.162
Altas	-	5.895	5.895	12.580
Bajas	-	-	-	(988)
Transferencias	-	-	-	(75.879)
Desvalorización	-	-	-	(36.064)
Valor al cierre del período / ejercicio	1.872	144.834	146.706	140.811
No corriente	-	-	145.597	139.562
Corriente	-	-	1.109	1.249
Total			146.706	140.811

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	Llave de negocio	Software	Derechos de uso (ii)	Derechos a recibir unidades (Permutas) (iii)	Otros	30.09.19	30.06.19
Costos	70.975	330.616	214.632	101.568	49.711	767.502	767.246
Depreciación acumulada	-	(112.925)	(148.252)	-	(49.711)	(310.888)	(238.514)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	70.975	217.691	66.380	101.568	-	456.614	528.732
Altas	-	2.926	-	-	-	2.926	146.348
Transferencias	-	-	-	-	-	-	(910)
Amortización (i)	-	(25.854)	(939)	-	-	(26.793)	(72.374)
Desvalorización (iv)	-	-	-	-	-	-	(145.182)
Saldos al cierre del período / ejercicio	70.975	194.763	65.441	101.568	-	432.747	456.614
Costos	70.975	333.542	214.632	101.568	49.711	770.428	767.502
Depreciación acumulada	-	(138.779)	(149.191)	-	(49.711)	(337.681)	(310.888)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	70.975	194.763	65.441	101.568	-	432.747	456.614

- (i) Al 30 de septiembre de 2019 el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 16.210, en "Gastos generales y de administración" por \$ 10.356 y en "Gastos de comercialización" por \$ 227, en el estado de resultados integrales (Nota 21).
- (ii) Corresponde a Distrito Arcos.
- (iii) Corresponde a créditos en especie que representan el derecho a recibir departamentos en el futuro mediante permuta.
- (iv) Corresponde a la baja de llave de La Arena S.A.

12. Derechos de uso y pasivos por arrendamientos

	30.09.19
Centro de convenciones	122.181
DirecTV Arena	102.398
Maquinarias y equipos	15.064
Centros Comerciales	6.242
Total derechos de uso	245.885
No corriente	245.885
Total	245.885
	30.09.19
Centro exposiciones	111.997
DirecTV Arena	128.813
Maquinarias y equipos	16.906
Centros Comerciales	5.633
Total pasivos por arrendamientos	263.349
No corriente	239.221
Corriente	24.128
Total	263.349
	30.09.19
Centro exposiciones	(2.089)
DirecTV Arena	(1.021)
Maquinarias y equipos	(1.750)
Centros comerciales	(87)
Total amortizaciones (i)	(4.947)

- (i) Al 30 de septiembre de 2019 el cargo por amortización ha sido imputado dentro de la línea "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 21).

13. Instrumentos financieros por categoría

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Los activos y pasivos financieros del Grupo al 30 de septiembre de 2019 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
30 de septiembre de 2019							
Activos según el estado de situación financiera							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 14)	5.054.122	-	-	-	5.054.122	5.928.758	10.982.880
Inversiones en activos financieros:							
- Inversiones en acciones de compañías públicas	-	129.538	-	-	129.538	-	129.538
- Fondos de inversión	-	204.458	575.481	-	779.939	-	779.939
- Bonos	-	4.247.045	-	648.770	4.895.815	-	4.895.815
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	18.352	-	18.352	-	18.352
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	2.500.216	-	-	-	2.500.216	-	2.500.216
- Inversiones a corto plazo	-	2.037.462	-	-	2.037.462	-	2.037.462
Total	7.554.338	6.618.503	593.833	648.770	15.415.444	5.928.758	21.344.202

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 2	Nivel 3			
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	1.184.243	-	-	1.184.243	2.305.796	3.490.039
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	6.450	6.450	-	6.450
- Swap de tasa de interés (ii)	-	-	47.131	47.131	-	47.131
Préstamos (Nota 17)	31.844.103	-	-	31.844.103	-	31.844.103
Total	33.028.346	33.081.927	53.581	33.081.927	2.305.796	35.387.723

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

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
30 de junio de 2019							
Activos según el estado de situación financiera							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 14)	2.861.871	-	-	-	2.861.871	5.656.388	8.518.259
Inversiones en activos financieros:							
- Inversiones en acciones de compañías públicas	-	440.189	-	-	440.189	-	440.189
- Fondos de inversión	-	1.634.594	490.720	-	2.125.314	-	2.125.314
- Bonos	-	4.013.984	-	760.532	4.774.516	-	4.774.516
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	6.315	-	6.315	-	6.315
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	3.416.608	-	-	-	3.416.608	-	3.416.608
- Inversiones a corto plazo	-	1.308.506	-	-	1.308.506	-	1.308.506
Total	6.278.479	7.397.273	497.035	760.532	14.933.319	5.656.388	20.589.707

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 2	Nivel 3			
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	1.081.088	-	-	1.081.088	2.716.052	3.797.140
Instrumentos financieros derivados:						
- Bonos del tesoro de Estados Unidos	-	-	451	451	-	451
- Swap de tasa de interés (ii)	-	-	30.333	30.333	-	30.333
Préstamos (excluyendo pasivos por arrendamientos financieros) (Nota 17)	26.462.323	-	-	26.462.323	-	26.462.323
Total	27.543.411	27.574.195	30.784	27.574.195	2.716.052	30.290.247

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

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

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

Descripción	Modelo/Metodo de precio	Parámetros	Jerarquía valor razonable	Rango
Contratos de futuro en moneda extranjera	Método de valor presente- Precio teórico	Curva de mercado de dinero; Curva de interés Curva de diferencia en tipo de cambio.;	Nivel 2	-
Opción de Arcos del Gourmet S.A.	Flujo de fondos descontados	Ingresos proyectados y tasa de descuento	Nivel 3	Ingresos proyectados: USD 0,3MM a USD 0,9MM Tasa de descuento 12% a 13%
Bonos	Black & Scholes- Black & Scholes	Precio y volatilidad del subyacente; Tasa de interés de mercado	Nivel 3	Precio: \$3,5 a \$5,5 volatilidad del subyacente: 60% a 80% Tasa de interés de mercado: 20% a 23%
Swaps de tasa de interés	Flujo de fondos descontados	Futuros de tasa de interés	Nivel 2	-

La opción de compra de Arcos del Gourmet S.A. es un instrumento financiero de Nivel 3 siendo su valor razonable al 30 de septiembre y 30 de junio de 2019 es cero.

Al 30 de septiembre de 2019 no existen otros cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del Grupo, que el indicado en Nota 28.

14. Créditos por ventas y otros créditos

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

	30.09.19	30.06.19
Deudores por alquileres y servicios	1.273.640	1.105.993
Cheques de pago diferido	547.737	696.536
Aplanamiento de contratos escalonados	652.223	600.072
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y ventas	272.275	255.803
Deudores por ventas de propiedades	42.315	33.871
Deudores por financiación al consumo	16.441	18.501
Menos: Previsión para deudores incobrables	(325.524)	(300.940)
Total créditos por ventas	2.479.107	2.409.836
Adelanto a proveedores	450.950	475.245
Gastos pagados por adelantado	163.071	184.219
Depósitos en garantía realizados	1.654	1.445
Préstamos otorgados	541.070	53.997
Créditos fiscales	159.109	137.721
Gastos a recuperar	17.541	15.655
Otros (*)	158.212	164.879
Menos: Previsión para deudores incobrables	(165)	(186)
Total otros créditos	1.491.442	1.032.975
Partes relacionadas (Nota 24)	6.686.642	4.774.322
Total créditos por ventas y otros créditos	10.657.191	8.217.133
No corriente	2.294.157	548.510
Corriente	8.363.034	7.668.623
Total	10.657.191	8.217.133

(*) Incluye \$ 139.480 y \$ 144.616 al 30 de septiembre y 30 de junio 2019 respectivamente, por asunción de deuda con la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) (Nota 17).

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

	30.09.19	30.06.19
Saldo al inicio del período / ejercicio	301.126	352.019
Altas (i)	43.093	96.025
Recuperos (i)	(15.831)	(41.052)
Utilizaciones	-	(6.463)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(2.699)	(99.403)
Saldo al cierre del período / ejercicio	325.689	301.126

(i) Al 30 de septiembre de 2019 el cargo de altas y recuperos ha sido imputado dentro de las líneas "Gastos de comercialización" por \$ 27.262 en el estado de resultados integrales (Nota 21).

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

15. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo generados por las operaciones del Grupo para los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018:

	Nota	<u>30.09.19</u>	<u>30.09.18</u>
Ganancia del período		2.259.409	3.489.157
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	19	478.890	502.674
Amortizaciones y depreciaciones	21	52.188	41.534
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión		(6.277.516)	(7.160.778)
Resultado por venta de propiedades para la venta		-	(2.199)
Aplanamiento de alquileres escalonados	20	(112.040)	(33.912)
Honorarios a directores		68.058	71.398
Resultados financieros, netos		5.877.624	4.763.136
Provisiones y previsiones		42.848	88.997
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	(360.922)	(566.276)
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		(331.553)	(824.214)
Cambio en activos y pasivos operativos			
Disminución/ (Aumento) en inventarios		1.897	(2.165)
Disminución/ (Aumento) en créditos por ventas y otros créditos		358.054	(607.209)
(Disminución)/ Aumento en deudas comerciales y otras deudas		(421.808)	39.269
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(127.419)	(151.603)
Utilización de provisiones	18	(701)	(2.252)
Aumento de propiedades para la venta		(5.895)	-
Efectivo neto generado por/ (utilizado en) actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		<u>1.501.114</u>	<u>(354.443)</u>

	<u>30.09.19</u>	<u>30.09.18</u>
Operaciones que no afectan efectivo		
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades para la venta	-	130
Aumento de propiedad, planta y equipo a través de una disminución de propiedades de inversión	-	14.570
Aumento de créditos por ventas a través de una disminución de propiedades para la venta	-	2.383
Aumento de créditos por ventas y otros créditos a través de una disminución de inversiones en activos financieros	389.119	-
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos, a través de una disminución de patrimonio neto	-	29.989
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de préstamos	269	-
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	34.423	2.975
Aumento de derechos de uso a través de una disminución de propiedades, planta y equipo	16.814	-

16. Deudas comerciales y otras deudas

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

	<u>30.09.19</u>	<u>30.06.19</u>
Derechos de admisión	1.003.515	1.132.377
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	871.674	864.330
Provisión facturas a recibir	314.450	340.761
Deudas comerciales	280.342	171.840
Depósitos de locatarios	89.081	86.115
Anticipo de clientes	75.847	54.103
Otras ganancias a devengar	61.559	61.912
Total deudas comerciales	<u>2.696.468</u>	<u>2.711.438</u>
Otras deudas	213.694	141.935
Cargas fiscales	172.285	282.466
Planes de pagos de impuestos	120.916	320.864
Dividendos puestos a disposición accionistas minoritarios	125	141
Total otras deudas	<u>507.020</u>	<u>745.406</u>
Partes relacionadas (Nota 24)	286.551	340.296
Total deudas comerciales y otras deudas	<u>3.490.039</u>	<u>3.797.140</u>
No corriente	1.059.537	967.772
Corriente	2.430.502	2.829.368
Total	<u>3.490.039</u>	<u>3.797.140</u>

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

17. Préstamos

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

	<u>Valor de libro al 30.09.19</u>	<u>Valor de libro al 30.06.19</u>	<u>Valor razonable al 30.09.19</u>	<u>Valor razonable al 30.06.19</u>
Obligaciones negociables	28.577.289	24.063.984	21.631.156	23.951.036
Préstamos bancarios	2.123.915	1.931.888	2.028.663	1.755.539
Descubiertos bancarios	911.206	247.754	911.206	247.754
Deuda AABE	139.480	144.616	139.480	144.616
Préstamos con accionistas minoritarios	92.213	74.081	92.213	74.081
Arrendamientos financieros	-	17.109	-	17.109
Total préstamos	<u>31.844.103</u>	<u>26.479.432</u>	<u>24.802.718</u>	<u>26.190.135</u>
No corriente	22.105.941	25.062.159		
Corriente	9.738.162	1.417.273		
Total	<u>31.844.103</u>	<u>26.479.432</u>		

18. Provisiones

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

	<u>Reclamos legales</u>	<u>Inversiones en asociadas (*)</u>	<u>30.09.19</u>	<u>30.06.19</u>
Saldo al inicio del período / ejercicio	<u>89.652</u>	<u>255</u>	<u>89.907</u>	<u>98.182</u>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(10.477)	-	(10.477)	(39.642)
Aumentos (i)	22.242	-	22.242	68.425
Recuperos (i)	(6.656)	-	(6.656)	(17.091)
Utilizaciones	(701)	-	(701)	(19.858)
Aumentos(*)	-	(105)	(105)	(109)
Saldo al cierre del período / ejercicio	<u>94.060</u>	<u>150</u>	<u>94.210</u>	<u>89.907</u>
No Corriente			53.402	49.377
Corriente			40.808	40.530
Total			<u>94.210</u>	<u>89.907</u>

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

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

19. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

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

	<u>30.09.19</u>	<u>30.09.18</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(1.405)	(20.678)
Impuesto diferido	(477.485)	(481.996)
Impuesto a las ganancias - Pérdida	<u>(478.890)</u>	<u>(502.674)</u>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>30.09.19</u>	<u>30.06.19</u>
Saldo al inicio del período / ejercicio	<u>(14.706.415)</u>	<u>(19.953.564)</u>
Impuesto a las ganancias	(477.485)	5.247.149
Saldo al cierre del período / ejercicio	<u>(15.183.900)</u>	<u>(14.706.415)</u>

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

A continuación se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los períodos de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y 2018:

	30.09.19	30.09.18
Resultado del ejercicio antes de impuesto a las ganancias a la tasa del impuesto vigente	(821.490)	(1.197.549)
Efectos impositivos por:		
Diferencial de tasa	844.511	847.371
Resultado por transparencia de la tasa	109.297	-
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	108.277	169.883
Conceptos no imposables/no deducibles	(48.769)	(26.184)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(206.130)	(296.135)
Ajuste por inflación impositivo	(466.338)	-
Otros	1.752	(60)
Impuesto a las ganancias - Pérdida	(478.890)	(502.674)

20. Ingresos

	30.09.19	30.09.18
Alquiler básico	1.202.209	1.309.038
Alquiler contingente	362.896	347.305
Derechos de admisión	190.754	230.516
Tarifas de estacionamiento	88.702	114.565
Otros	14.764	34.180
Comisiones	41.041	44.625
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	23.412	25.455
Aplanamiento de alquileres escalonados	112.040	33.912
Ingresos por alquileres y servicios	2.035.818	2.139.596
Venta de propiedades para la venta	-	2.383
Ingresos por venta de propiedades	-	2.383
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	2.035.818	2.141.979
Expensas y fondo de promoción colectivo	668.175	763.132
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	668.175	763.132
Total ingresos	2.703.993	2.905.111

21. Gastos por naturaleza

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

	Costos (ii)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.09.19	30.09.18
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (i)	305.007	101.205	11.818	418.030	468.290
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	296.593	24.630	338	321.561	381.118
Impuestos, tasas y contribuciones	93.165	297	68.311	161.773	191.372
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	111.104	-	6.816	117.920	100.683
Honorarios a Directores	-	75.596	-	75.596	71.398
Honorarios y retribuciones por servicios	7.130	28.455	4.511	40.096	44.383
Amortizaciones y depreciaciones	30.259	21.561	368	52.188	41.534
Deudores incobrables (cargo y recuperado) (Nota 14)	-	-	27.262	27.262	73.249
Alquileres y expensas	26.147	6.378	553	33.078	35.182
Viáticos, movilidad y librería	5.294	4.001	748	10.043	13.524
Gastos bancarios	1.463	4.338	-	5.801	6.854
Otros gastos	355	243	2	600	4.110
Costo de venta de propiedades	-	-	-	-	184
Total gastos por naturaleza al 30.09.19	876.517	266.704	120.727	1.263.948	-
Total gastos por naturaleza al 30.09.18	996.066	252.196	183.619	-	1.431.881

- (i) Por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 incluye \$380.554 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales, y \$ 37.476 de otros conceptos. Por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 incluye \$ 450.903 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales; y \$ 17.387 de otros conceptos.
- (ii) Por el período de tres meses finalizado al 30 de septiembre de 2019 incluye \$ 865.478 de Costos por alquileres y servicios, y \$ 9.528 de Costos por ventas y desarrollos y \$ 1.511 por otros costos de financiación al consumo. Por el período de tres meses finalizado al 30 de septiembre de 2018 incluye \$ 955.247 de Costos por alquileres y servicios, \$ 9.041 de Costos por ventas y desarrollos y \$ 31.778 por otros costos de financiación al consumo.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

22. Otros resultados operativos, netos

	30.09.19	30.09.18
Intereses generados por creditos operativos	29.986	46.628
Honorarios por gerenciamiento	2.548	4.491
Otros	(1.772)	14.308
Juicios (Nota 18)	(15.586)	(15.748)
Donaciones	(17.169)	(40.791)
Resultado por venta de asociadas	(5.780)	-
Total de otros resultados operativos, netos	(7.773)	8.888

23. Resultados financieros, netos

	30.09.19	30.09.18
- Intereses ganados	53.276	57.211
Ingresos financieros	53.276	57.211
- Intereses perdidos	(648.138)	(685.435)
- Otros costos financieros	(56.600)	(53.824)
Subtotal costos financieros	(704.738)	(739.259)
Menos: Costos financieros capitalizados	269	-
Costos financieros	(704.469)	(739.259)
- Diferencias de cambio, neta	(4.589.492)	(6.960.495)
- (Pérdida)/ Ganancia por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	(254.619)	2.231.799
- Ganancia por instrumentos financieros derivados	164.614	353.683
- Ganancia por recompra de obligaciones negociables	4.244	-
Otros resultados financieros	(4.675.253)	(4.375.013)
- Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(5.965)	(160.280)
Total resultados financieros, netos	(5.332.411)	(5.217.341)

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

24. Transacciones con partes relacionadas

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

<u>Rubro</u>	<u>30.09.19</u>	<u>30.06.19</u>	
Créditos por ventas y otros créditos	6.686.642	4.774.322	
Inversiones en activos financieros	3.800.143	3.095.528	
Deudas comerciales y otras deudas	(286.551)	(340.296)	
Total	10.200.234	7.529.554	

<u>Sociedad relacionada</u>	<u>30.09.19</u>	<u>30.06.19</u>	<u>Descripción de la operación</u>
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	4.503.405	4.259.131	Anticipo
	2.668.253	1.817.970	Obligaciones negociables
	1.462.125	-	Prestamos otorgados
	115.180	95.567	Otros créditos
	71.147	63.642	Servicios corporativos a cobrar
	12.448	14.008	Plan de incentivo en acciones a cobrar
	2.341	729	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	758	-	Comisiones
	4	-	Cobranzas por arrendamiento a cobrar
	(1.536)	(462)	Reintegro de gastos a pagar
	(14.609)	(16.439)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	-	(147)	Cobranzas por arrendamiento a pagar
	-	5.361	Reintegro de gastos a cobrar
Total controlante directa	8.819.516	6.239.360	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	1.131.890	1.277.558	Obligaciones negociables
	(2.546)	(2.865)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	(27.288)	(30.244)	Reintegro de gastos a pagar
	(130.510)	(97.265)	Servicios Corporativos a pagar
Total controlante directa de IRSA	971.546	1.147.184	
La Rural S.A.	231.706	287.225	Dividendos a cobrar
	26.911	30.323	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	59.259	-	Otros créditos
	(845)	(3.117)	Reintegro de gastos a pagar
Otras Asociadas y negocios conjuntos	4.007	481	Reintegro de gastos a cobrar
	1.307	5.740	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	309	2	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	-	(435)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
Total asociadas y negocios conjuntos	322.654	320.219	
Directores	(12)	(14)	Reintegro de gastos a pagar
	(68.058)	(149.485)	Honorarios
Total directores	(68.070)	(149.499)	
IRSA International LLC	182.637	-	Prestamos Otorgados
	(20.400)	(22.956)	Otras deudas
Exportaciones Agroindustriales Argentinas S.A.	(18.925)	(13.017)	Otras deudas
Otras	6.962	7.013	Reintegro de gastos a cobrar
	5.292	4.203	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	630	656	Otros créditos
	(31)	(1.927)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	214	241	Espacios publicitarios a cobrar
	(49)	(27)	Reintegro de gastos a pagar
	(1.742)	(1.896)	Servicios legales
Total Otras	154.588	(27.710)	
Total al cierre del período / ejercicio	10.200.234	7.529.554	

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

Sociedad relacionada	30.09.19	30.09.18	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	13.659	17.063	Servicios corporativos
	205.910	323.369	Operaciones financieras
	115	68	Comisiones
	(869)	1.569	Arrendamientos y/o derechos de uso
Total Controlante directa	218.815	342.069	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	69.621	139.534	Operaciones financieras
	1.705	740	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(84.279)	(89.279)	Servicios corporativos
Total Controlante directa de IRSA	(12.953)	50.995	
Tarshop S.A.	-	9.219	Arrendamientos y/o derechos de uso
	-	573	Comisiones
La Rural S.A.		13.476	Arrendamientos y/o derechos de uso
Otras Asociadas y negocios conjuntos	2.724	308	Operaciones financieras
	2.075	(304)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	43	4.490	Honorarios
Total asociadas y negocios conjuntos	4.842	27.762	
Directores	(75.591)	(66.242)	Honorarios
Senior Management	(10.477)	(7.724)	Honorarios
Total Directores	(86.068)	(73.966)	
IRSA International LLC	44.272	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
Banco de Crédito y Securitización	10.958	9.977	Arrendamientos y/o derechos de uso
	37	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(7.159)	(3.522)	Honorarios
Otras	5.538	4.499	Arrendamientos y/o derechos de uso
Total Otras	53.646	10.954	
Total al cierre del período	178.282	357.814	

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

Sociedad relacionada	30.09.19	30.09.18	Descripción de la operación
Quality Invest S.A.	12.074	13.357	Aporte de capital
Total Aportes	12.074	13.357	

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

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

Anexo A- Bienes de uso

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

Anexo F- Costo de bienes vendidos y servicios prestados

Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera

Nota 8 – Propiedades de inversión

Nota 9 – Propiedades, planta y equipo

Nota 7 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Nota 11 – Activos intangibles

Nota 13 – Instrumentos financieros por categoría

Nota 14 – Créditos por ventas y otros créditos

Nota 18 – Provisiones

Nota 21 – Gastos por naturaleza

Nota 10 – Propiedades para la venta

Nota 26 – Activos y pasivos en moneda extranjera

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

26. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	30.09.19	30.06.19
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Pesos uruguayos	12	1,56	19	916
Dólares estadounidenses	29.219	57,39	1.676.888	651.924
Euros	300	62,48	18.720	3.879
Créditos por ventas y otros créditos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	30.915	57,59	1.780.383	113.408
Total Créditos por ventas y otros créditos			3.476.010	770.127
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	33.025	57,39	1.895.307	3.133.558
Inversiones en activos financieros con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	65.986	57,59	3.800.143	3.095.528
Total inversiones en activos financieros			5.695.450	6.229.086
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Pesos uruguayos	1	1,56	1	2
Dólares estadounidenses	73.010	57,39	4.190.024	3.356.406
Libras	2	70,42	106	91
Euros	1	62,48	71	62
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			4.190.202	3.356.561
Total Activo			13.361.662	10.355.774
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Pesos uruguayos	9	1,56	14	8
Dólares estadounidenses	6.653	57,59	383.125	319.990
Euros	13	48,71	609	-
Total Deudas comerciales y otras deudas			383.748	319.998
Préstamos				
Dólares estadounidenses	533.876	57,59	30.745.938	25.900.858
Total Préstamos			30.745.938	25.900.858
Instrumentos Financieros derivados				
Dólares estadounidenses	818	57,59	47.131	30.333
Total Instrumentos Financieros derivados			47.131	30.333
Provisiones				
Dólares estadounidenses	5	57,59	288	239
Total Provisiones			288	239
Pasivos por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	293	57,59	16.894	-
Total pasivos por arrendamientos			16.894	-
Total Pasivo			31.193.999	26.251.428

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

(2) Expresado en miles de moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2019 según Banco Nación Argentina.

27. TGLT – Acuerdo de recapitalización

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

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Finalmente, como respaldo al plan de recapitalización, IRSA PC suscribió con TGLT un compromiso de suscripción de acciones para realizar aportes de capital en especie por un monto de hasta US\$24 millones y se comprometió a canjear sus obligaciones negociables convertibles en acciones preferidas Clase B.

Se destaca que la implementación del proceso de recapitalización de TGLT, como todos los compromisos de IRSA PC contenido en los diferentes documentos mencionados, está sujeto a la aprobación de los órganos sociales de TGLT, la adhesión de al menos el 80% de los tenedores de obligaciones negociables convertibles de TGLT, como otras condiciones precedentes, así como a la aprobación de la Comisión Nacional de Valores.

28. Hechos posteriores al cierre del período

Contexto económico en el que opera la sociedad

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

En el ámbito local se visualizan las siguientes circunstancias:

- El primer semestre del año calendario observó una caída del 2,5% del PIB en términos interanuales.
- La inflación acumulada interanual alcanza el 53,42%.
- Luego de las elecciones primarias en agosto se observó una devaluación significativa del peso y se generó una imprevista salida de depósitos en dólares del sistema financiero (generando consecuentemente una caída de las reservas del Banco Central) y un aumento de la tasa de interés de referencia por encima del 74%.
- Ante estas circunstancias, el gobierno decidió implementar ciertas medidas, entre las que se encuentran:
 - Establecer límites máximos de compra de dólares par atesoramiento para personas humanas y la prohibición de atesoramiento de dólares para personas jurídicas
 - Establecer términos y condiciones específicos para ingresar y liquidar exportaciones establecidas por el Banco Central de la Republica Argentina (BCRA).
 - Se estableció la obligación de ingreso y liquidación en el mercado local de cambios de nuevas deudas de carácter financiero en el exterior que se desembolsen a partir del 1/09/19 los que deberán depositarse en una cuenta bancaria local.
 - Autorización previa del BCRA para que compañías argentinas puedan remitir utilidades o pagar dividendos.
 - Los pagos por préstamos en el exterior pueden ser cancelados a través del mercado de cambios en las fechas de vencimiento sujeto al previo al cumplimiento de ciertas obligaciones de reporte establecidas por el BCRA.
 - Autorización previa del BCRA para el pago de deudas a empresas vinculadas del exterior. Para el acceso al mercado de cambios se requerirá la presentación de cierta documentación por los residentes demostrando la validez de las transacciones sobre las cuales se compra moneda extranjera para la remisión de fondos al exterior.
 - Las transacciones de intercambio y arbitraje pueden ser hechas por clientes sin la aprobación previa del BCRA siempre y cuando se implementan como transacciones individuales a través de pesos argentinos.
 - Extracciones de efectivo en el exterior pueden ser realizadas con débito a cuentas de bancos locales siempre que se cuente con la moneda extranjera en la mencionada cuenta.
 - Diferimiento del pago de ciertos instrumentos de deuda pública
 - Control del precio de los combustibles

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

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Permuta Espacio Aéreo

Con fecha 25 de octubre de 2019 la Sociedad ha transferido en permuta a una tercera parte no relacionada los derechos a construir un edificio de departamentos ("Torre 1") sobre el espacio aéreo del Supermercado COTO ubicado en el barrio de Abasto de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Torre 1 contará con 22 pisos de departamentos de 1 a 3 ambientes totalizando una superficie de 8.400 m2.

El monto de la operación se fijó en la suma de USD 4,5 millones: USD 1 millón en dinero en efectivo y el saldo en al menos 35 unidades funcionales de departamentos, que representen el equivalente al 24,20% de los metros cuadrados propios, con un mínimo asegurado de 1.982 m2.

A los 30 meses de la presente firma, cumplidas determinadas condiciones, IRSA CP deberá transferirle a la misma tercera parte no relacionada los derechos a construir un segundo edificio de departamentos.

Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas del 30 de octubre de 2019 de IRSA Propiedades Comerciales S.A., aprobó entre otros: i) desafectar parcialmente la reserva especial para la absorción total de las pérdidas acumuladas al 30 de junio de 2019, ii) la distribución de un dividendo en efectivo por la suma de \$ 595,0 millones delegando en el Directorio la implementación del pago y iii) la implementación de un plan de incentivos destinado a empleados, management y directores de la Sociedad a integrarse sin prima de emisión y por hasta el 1% del capital social vigente al momento de la ejecución de dicho plan y proceder a su respectivo aumento de capital.

Informe de la Comisión Fiscalizadora

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

Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y en las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV"), hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de IRSA Propiedades Comerciales S.A. y sus sociedades controladas (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de septiembre de 2019, el estado de resultados integrales por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y los estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

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

Responsabilidad de la Dirección

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

Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 "Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad", la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés) e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo efectuado por los auditores externos de IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A., Price Waterhouse & Co. S.R.L. y Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 5 de noviembre de 2019. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados consolidados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, una revisión no permite obtener seguridad de que se tomará conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre la situación financiera consolidada, el estado de resultados integrales consolidado, y el flujo de efectivo consolidado de la Sociedad. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Conclusión

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

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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

- a) los estados financieros intermedios condensados consolidados de IRSA Propiedades Comerciales S.A. se encuentran en proceso de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto por lo indicado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley N° 19.550 y en las resoluciones pertinentes de la CNV;
- b) los estados financieros intermedios condensados consolidados de IRSA Propiedades Comerciales S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de noviembre de 2019.

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí Cohn
Síndico Titular

INFORME DE REVISIÓN SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Domicilio legal: Moreno 877 – 22° Piso

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de IRSA Propiedades Comerciales S.A. y sus sociedades controladas (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de septiembre de 2019, el estado de resultados integrales consolidados por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y los estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

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

Responsabilidad de la Dirección

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

Alcance de nuestra revisión

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

Conclusión

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

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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

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

- c) hemos leído la reseña informativa, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) al 30 de septiembre de 2019, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de IRSA Propiedades Comerciales S.A. que surge de los registros contables y de las liquidaciones de la Sociedad ascendía a \$15.000.563 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de noviembre de 2019.

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

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

(Socio)

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

**Estados financieros intermedios condensados separados por el
período de tres meses finalizado al 30 de septiembre de 2019,
presentados en forma comparativa**

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Separados al 30 de septiembre y 30 de junio de 2019

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

	Nota	30.09.19	30.06.19
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	7	52.526.734	48.308.959
Propiedades, planta y equipo	8	296.212	317.574
Propiedades para la venta	9	82.881	76.847
Activos intangibles	10	271.145	292.562
Derechos de uso	11	704.410	-
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	18.395.862	16.434.207
Créditos por ventas y otros créditos	13	1.898.978	627.546
Créditos por impuesto a la ganancia mínima presunta		-	5.323
Inversiones en activos financieros	12	11.265	15.651
Total del Activo no corriente		74.187.487	66.078.669
Activo corriente			
Propiedades para la venta	9	1.109	1.248
Inventarios		25.957	27.117
Créditos por impuesto a las ganancias		15.103	4.757
Créditos por ventas y otros créditos	13	7.662.627	7.643.226
Inversiones en activos financieros	12	4.640.845	5.681.861
Instrumentos financieros derivados	12	18.352	6.316
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	2.403.662	2.963.155
Total del Activo corriente		14.767.655	16.327.680
TOTAL DEL ACTIVO		88.955.142	82.406.349
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		45.277.609	43.275.053
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		45.277.609	43.275.053
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	15	793.549	679.246
Préstamos	16	20.555.588	23.647.207
Pasivo por arrendamiento	11	3.764	-
Pasivos por impuesto diferido	18	11.227.320	11.454.246
Otros pasivos	6	75.909	98.344
Provisiones	17	40.824	40.398
Total del Pasivo no corriente		32.696.954	35.919.441
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	15	1.803.707	2.048.517
Remuneraciones y cargas sociales		99.535	211.498
Préstamos	16	9.024.770	920.452
Pasivo por arrendamiento	11	13.142	-
Instrumentos financieros derivados	12	6.450	450
Provisiones	17	32.975	30.938
Total del Pasivo corriente		10.980.579	3.211.855
TOTAL DEL PASIVO		43.677.533	39.131.296
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		88.955.142	82.406.349

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Resultados Integrales Intermedios Condensados Separados por los períodos tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018

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

	Nota	<u>30.09.19</u>	<u>30.09.18</u>
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	19	1.556.282	1.820.413
Ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	19	583.962	656.778
Costos	20	<u>(803.494)</u>	<u>(884.762)</u>
Ganancia bruta		<u>1.336.750</u>	<u>1.592.429</u>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	3.984.267	1.794.318
Gastos generales y de administración	20	(234.023)	(231.270)
Gastos de comercialización	20	(101.578)	(141.038)
Otros resultados operativos, netos	21	<u>(1.236)</u>	<u>25.305</u>
Ganancia operativa		<u>4.984.180</u>	<u>3.039.744</u>
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	1.971.765	4.251.312
Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		<u>6.955.945</u>	<u>7.291.056</u>
Ingresos financieros	22	30.043	10.362
Costos financieros	22	(636.582)	(695.138)
Otros resultados financieros	22	(4.524.369)	(4.635.501)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	22	<u>(49.407)</u>	<u>(14.857)</u>
Resultados financieros, netos		<u>(5.180.315)</u>	<u>(5.335.134)</u>
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		<u>1.775.630</u>	<u>1.955.922</u>
Impuesto a las ganancias	18	226.926	848.719
Ganancia del período		<u>2.002.556</u>	<u>2.804.641</u>
Total de resultados integrales del período		<u>2.002.556</u>	<u>2.804.641</u>
Resultado por acción:			
Básico		15,89	22,26
Diluido		15,89	22,26

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Separados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018

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

	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	126.014	2.642.744	7.605.806	105.142	7.215.419	58.623.672	(33.043.744)	43.275.053
Resultado integral del período - Ganancia	-	-	-	-	-	-	2.002.556	2.002.556
Saldos al 30 de septiembre de 2019	126.014	2.642.744	7.605.806	105.142	7.215.419	58.623.672	(31.041.188)	45.277.609

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en el interés no controlante	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2019	25.480.757	33.162.125	(19.210)	58.623.672
Saldos al 30 de septiembre de 2019	25.480.757	33.162.125	(19.210)	58.623.672

	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	126.014	2.642.744	7.605.806	105.142	7.215.419	6.067.331	40.612.639	64.375.095
Ajuste de resultados iniciales (NIIF 9) (2)	-	-	-	-	-	-	(32.409)	(32.409)
Saldos al 30 de junio de 2018 - Ajustado	126.014	2.642.744	7.605.806	105.142	7.215.419	6.067.331	40.580.230	64.342.686
Resultado integral del período - Ganancia	-	-	-	-	-	-	2.804.641	2.804.641
Saldos al 30 de septiembre de 2018	126.014	2.642.744	7.605.806	105.142	7.215.419	6.067.331	43.384.871	67.147.327

	Reserva para futuros dividendos	Reserva Especial	Cambios en el interés no controlante	Total Otras Reservas
Saldos al 30 de junio de 2018	-	6.067.331	-	6.067.331
Saldos al 30 de septiembre de 2018	-	6.067.331	-	6.067.331

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

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Separados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018

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

	Nota	<u>30.09.19</u>	<u>30.09.18</u>
Actividades operativas:			
Efectivo generado por las operaciones	14	1.312.209	214.914
Impuesto a las ganancias pagado		(6.458)	(8.299)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		<u>1.305.751</u>	<u>206.615</u>
Actividades de inversión:			
Adquisiciones de propiedades de inversión		(235.450)	(410.173)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo		(9.494)	(3.570)
Adquisiciones de activos intangibles		(2.927)	(37.404)
Adquisición de asociadas y negocios conjuntos		-	(154)
Préstamos otorgados, netos		-	12.721
Aumento de activos financieros		(4.427.955)	(6.333.362)
Disminución de activos financieros		4.834.921	8.857.998
Cobros por préstamos otorgados a partes relacionadas		116.334	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(1.784.219)	(4.859)
Anticipos a proveedores		(252.588)	(95.326)
Adquisición de derechos de uso		(221)	-
Aportes irrevocables y de capital en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		(12.325)	(13.392)
Intereses y dividendos cobrados de activos financieros		119.355	125.840
Dividendos cobrados		26.735	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión		<u>(1.627.834)</u>	<u>2.098.319</u>
Actividades de financiación:			
Cancelación de arrendamientos financieros		(3.501)	(3.784)
Préstamos obtenidos		5.703.455	-
Cancelación de préstamos		(5.834.158)	-
Resultado por recompra de obligaciones negociables, neto		(3.000)	-
Cobro de instrumentos financieros derivados		228.518	(317.461)
Pago de instrumentos financieros derivados		(46.260)	737.613
Intereses pagados		(999.749)	(1.102.451)
Prestamos de corto plazo, netos		718.343	844
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		<u>(236.352)</u>	<u>(685.239)</u>
(Disminución)/ Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(558.435)</u>	<u>1.619.695</u>
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del período	12	2.963.155	5.643.147
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		4.650	809.715
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(5.708)	(2.949)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	12	<u>2.403.662</u>	<u>8.069.608</u>

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn
Síndico titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Separados

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

1. Información General

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

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

Al cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados separados (en adelante estados financieros), la Sociedad opera 332.150 m² en 14 centros comerciales, 115.377 m² en 8 edificios de oficinas premium y extensas reservas de tierra para futuros desarrollos comerciales. La Sociedad es operadora y titular de participaciones mayoritarias en una cartera de catorce centros comerciales operativos en Argentina, seis de los cuales están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Abasto, Paseo Alcorta, Alto Palermo, Patio Bullrich, Dot Baires Shopping y Distrito Arcos), dos en el Gran Buenos Aires (Alto Avellaneda y Soleil) y el resto se encuentran ubicados en diferentes provincias (Alto Noa en la Ciudad de Salta, Alto Rosario en la Ciudad de Rosario, Mendoza Plaza en la Ciudad de Mendoza, Córdoba Shopping Villa Cabrera en la Ciudad de Córdoba, Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén y La Ribera Shopping en la Ciudad de Santa Fe) y posee la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos, en la Provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

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

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 5 de noviembre de 2019.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación

La Comisión Nacional de Valores (CNV), en el Título IV "Régimen Informativo Periódico"- Capítulo III "Normas relativas a la forma de presentación y criterios de valuación de los estados financieros" - Artículo 1, de sus normas, ha establecido la aplicación de la Resolución Técnica N° 26 (RT 26) de la FACPCE y sus modificatorias, que adopta a las NIIF, emitidas por el IASB, para ciertas entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N° 26.831, ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

Para la confección de los presentes estados financieros, la Sociedad ha hecho uso de la opción prevista en la NIC 34, y los ha confeccionado en su forma condensada. Por ello, estos estados financieros no incluyen toda la información que se requiere para un juego de estados financieros completos anuales y, en consecuencia, se recomienda su lectura conjuntamente con los estados financieros anuales al 30 de junio de 2019.

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

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye la existencia de una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. La inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe 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 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 cierran a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29.

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

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

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

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre del estado de situación financiera no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Los activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del estado de situación financiera, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados integrales 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 integrales, en Resultados financieros, netos, en el rubro "Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda".
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

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

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de septiembre de 2019 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

2.2. Políticas contables

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

NIIF 16: Arrendamientos

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

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

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

2.3 Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2019 y 30 de septiembre de 2018 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dichas fechas reexpresados de acuerdo a NIC 29. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos, a efectos de su presentación comparativa en los presentes estados financieros.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

2.4. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia de la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. En la preparación de estos estados financieros, los juicios significativos realizados por la Gerencia de la Sociedad en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por la Sociedad en la preparación de los estados financieros separados anuales por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019, descriptas en los mismos.

3. Estacionalidad de las operaciones

Ver Nota 3 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

4. Adquisiciones y disposiciones

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

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

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

Desde el 30 de junio de 2019 a la fecha de los presentes estados financieros, no ha habido otros cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Sociedad, que el indicado en la Nota 28 a los estados financieros condensados consolidados. Asimismo, no se han producido transferencias entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros de la Sociedad.

6. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

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

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor de la participación de la Sociedad sobre el patrimonio		Participación de la Sociedad sobre los resultados integrales	
	30.09.19	30.06.19	30.09.19	30.06.19	30.09.19	30.09.18
Subsidiarias						
Panamerican Mall S.A.	80,00%	80,00%	9.999.544	8.926.015	1.073.529	3.152.509
Torodur S.A. (1)	100,00%	100,00%	3.162.839	2.793.687	369.152	671.985
Arcos del Gourmet S.A.	90,00%	90,00%	917.440	888.956	28.484	(21.240)
Shopping Neuquén S.A.	99,95%	99,95%	530.618	551.695	(21.077)	(4.835)
Entertainment Holdings S.A.	70,00%	70,00%	269.562	269.773	(210)	(86.675)
Centro de Entretenimientos La Plata S.A. (6)						
(5)(4)	95,00%	95,00%	280.404	235.311	44.841	37.335
Emprendimiento Recoleta S.A. (2)	53,68%	53,68%	62.631	70.546	(7.915)	(12.094)
Entretenimiento Universal S.A.	3,75%	3,75%	729	360	370	275
Fibesa S.A. (3)	97,00%	97,00%	(75.909)	(98.344)	22.434	(17.332)
La Maltería S.A. (7)	99,99%	99,99%	1.083.627	914.233	169.394	-
Pareto S.A.	69,96%	69,96%	63.419	67.388	(3.969)	-
Asociadas						
Tarshop S.A. (4)	-	-	-	-	-	(38.599)
Negocios conjuntos						
Quality Invest S.A.	50,00%	50,00%	1.776.413	1.471.683	292.655	458.476
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (6)	50,00%	50,00%	248.636	244.560	4.077	111.507
			18.319.953	16.335.863	1.971.765	4.251.312

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio
Subsidiarias						
Panamerican Mall S.A.	Argentina	Inmobiliaria	397.661.435	497.077	1.341.911	12.499.430
Torodur S.A. (1)	Uruguay	Inversora	1.735.435.048	581.676	369.152	3.162.839
Arcos del Gourmet S.A.	Argentina	Inmobiliaria	72.973.903	81.082	31.988	995.342
Shopping Neuquén S.A.	Argentina	Inmobiliaria	(i)	53.540	(21.089)	530.878
Entertainment Holdings S.A.	Argentina	Inversora	32.503.379	46.433	(90.342)	412.728
Centro de entretenimiento La Plata S.A. (6)(5)(4)	Argentina	Servicios Inmobiliarios	14.250	2.710	(3.130)	71.912
Emprendimiento Recoleta S.A. (2)	Argentina	Inmobiliaria	13.449.990	11.565	(14.744)	116.665
Entretenimiento Universal S.A.	Argentina	Organización de eventos y otros	825	22	5.725	15.465
Fibesa S.A. (3)	Argentina	Mandataria	(ii)	2.395	(12.064)	92.919
La Maltería S.A. (7)	Argentina	Inmobiliaria	195.955	195.955	201.347	1.115.627
Pareto S.A.	Argentina	Diseño y desarrollo de software	81.500	117	(5.664)	56.307
Negocios conjuntos						
Quality Invest S.A.	Argentina	Inmobiliaria	163.039.244	326.078	585.314	3.503.896
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (6)	Argentina	Inmobiliaria	138.750	27.750	8.153	648.086

- (1) Corresponde 1 acción a 1 peso uruguayo.
(2) La concesión finalizó el 18 de noviembre de 2018. Al 30 de septiembre de 2019 se encuentra en liquidación.
(3) Expuesto en otros pasivos.
(4) Corresponde al resultado por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y 2018, respectivamente.
(5) Incluye los ajustes necesarios para arribar a los saldos bajo normas internacionales de información financiera.
(6) Valor nominal por acción \$100.
(7) Ver Nota 27 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.
(i) Corresponde a 53.511.353 acciones, valor nominal por acción \$1 con derecho a 5 votos.
(ii) Corresponde a 2.323.125 acciones, valor nominal por acción \$1 con derecho a 5 votos.

La evolución de las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos de la Sociedad para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	30.09.19	30.06.19
Saldo al inicio del período / ejercicio	16.335.863	16.362.378
Ajuste de saldos iniciales NIIF 9	-	(32.421)
Aportes irrevocables (Nota 23)	12.325	58.545
Aportes de capital	-	226.130
Prima de emisión	-	80.001
Participación en las ganancias, netas	1.971.765	(147.205)
Venta de participación en subsidiarias	-	(146.176)
Cambios en el interés no controlante	-	(19.210)
Alta de llave	-	(554)
Adquisición de participación en subsidiarias	-	158
Dividendos distribuidos	-	(45.783)
Saldo al cierre del período / ejercicio (i)	18.319.953	16.335.863

- (i) Incluye (\$ 75.909) y (\$ 98.344) al 30 de septiembre y 30 de junio de 2019, respectivamente, correspondientes a la participación en Fibesa S.A. expuesta en Otros pasivos.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	Centros comerciales	Oficinas y otras propiedades para alquiler	Reserva de tierras	Propiedades en desarrollo	30.09.19	30.06.19
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	30.642.005	13.790.256	3.043.813	832.885	48.308.959	75.407.970
Altas	55.590	1.210	-	171.653	228.453	918.279
Transferencias	-	-	-	-	-	76.789
Costos iniciales de arrendamientos	4.374	2.623	-	-	6.997	6.912
Cesión(ii)	-	-	-	-	-	(276.470)
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(1.008)	(934)	-	-	(1.942)	(7.307)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	494.097	2.827.226	624.670	38.274	3.984.267	(27.817.214)
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	31.195.058	16.620.381	3.668.483	1.042.812	52.526.734	48.308.959

(i) Al 30 de septiembre de 2019, el cargo por amortizaciones ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$1.942, en el estado de resultados integrales (Nota 20).

(ii) Cesión del predio Malteria Hudson a la subsidiaria La Malteria S.A. (Ver Nota 4 a los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2019).

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

	30.09.19	30.09.18
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 19)	1.556.282	1.818.031
Expensas y fondo de promoción colectivo (Nota 19)	583.962	656.778
Costos por alquileres y servicios (Nota 20)	(794.326)	(876.045)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión no realizado	3.984.267	1.794.318

Las técnicas de valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de las Propiedades de Inversión se encuentran descritas en Nota 9 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2019. No hubo cambios en las técnicas de valuación utilizadas.

8. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	Otros edificios e instalaciones	Muebles y útiles	Maquinarias y equipo	Rodados	Otros	30.09.19	30.06.19
Costos	367.652	155.468	1.000.927	15.157	655	1.539.859	1.501.359
Depreciación acumulada	(194.481)	(116.923)	(896.116)	(14.765)	-	(1.222.285)	(1.164.615)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	173.171	38.545	104.811	392	655	317.574	336.744
Altas	-	2.312	7.182	-	-	9.494	38.500
Transferencia por aplicación de NIIF 16	-	-	(16.814)	-	-	(16.814)	-
Depreciación (i)	(3.262)	(1.811)	(8.577)	(392)	-	(14.042)	(57.670)
Saldos al cierre del período / ejercicio	169.909	39.046	86.602	-	655	296.212	317.574
Costos	367.652	157.780	991.295	15.157	655	1.532.539	1.539.859
Depreciación acumulada	(197.743)	(118.734)	(904.693)	(15.157)	-	(1.236.327)	(1.222.285)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	169.909	39.046	86.602	-	655	296.212	317.574

(i) Al 30 de septiembre de 2019, el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 3.442, en "Gastos generales y de administración" por \$ 10.459 y en "Gastos de comercialización" por \$ 141, en el estado de resultados integrales. (Nota 20).

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

9. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades sin desarrollar	30.09.19	30.06.19
Valor al inicio del período / ejercicio	1.872	76.223	78.095	178.445
Altas	-	5.895	5.895	12.580
Transferencias	-	-	-	(75.879)
Desvalorización	-	-	-	(36.063)
Bajas	-	-	-	(988)
Valor al cierre del período / ejercicio	1.872	82.118	83.990	78.095
No corriente			82.881	76.847
Corriente			1.109	1.248
Total			83.990	78.095

10. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2019 fue la siguiente:

	Software	Derechos a recibir unidades (ii)	Otros	30.09.19	30.06.19
Costos	299.467	101.567	49.711	450.745	335.533
Depreciación acumulada	(108.472)	-	(49.711)	(158.183)	(95.857)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	190.995	101.567	-	292.562	239.676
Altas	2.927	-	-	2.927	116.122
Transferencias	-	-	-	-	(910)
Depreciaciones (i)	(24.344)	-	-	(24.344)	(62.326)
Saldos al cierre del período / ejercicio	169.578	101.567	-	271.145	292.562
Costos	302.394	101.567	49.711	453.672	450.745
Depreciación acumulada	(132.816)	-	(49.711)	(182.527)	(158.183)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	169.578	101.567	-	271.145	292.562

(i) Al 30 de septiembre de 2019, el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" por \$ 13.214, en "Gastos generales y de administración" por \$ 10.903 y en "Gastos de comercialización" por \$ 227, en el estado de resultados integrales (Nota 20).

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

11. Derechos de uso y pasivos por arrendamientos

	30.09.19
Centros Comerciales (Nota 23)	689.346
Maquinarias y equipos	15.064
Total derechos de uso	704.410
No corriente	704.410
Total	704.410
	30.09.19
Maquinarias y equipos	16.906
Total pasivos por arrendamientos	16.906
No corriente	3.764
Corriente	13.142
Total	16.906
	30.09.19
Centros Comerciales	37.481
Maquinarias y equipos	1.750
Total amortizaciones y depreciaciones (i)	39.231

(i) Al 30 de septiembre de 2019, el cargo por depreciación ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 20).

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

12. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto de las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 11 de los estados financieros separados anuales al 30 de junio de 2019.

Los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre de 2019, son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
30 de septiembre de 2019							
Activos según el estado de situación financiera							
Créditos por venta y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 13)	3.607.631	-	-	-	3.607.631	6.218.616	9.826.247
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	96.645	-	-	96.645	-	96.645
- Bonos	-	3.702.237	-	648.770	4.351.007	-	4.351.007
- Fondos de inversión	-	204.458	-	-	204.458	-	204.458
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	18.352	-	18.352	-	18.352
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	1.096.689	-	-	-	1.096.689	-	1.096.689
- Inversiones a corto plazo	-	1.306.973	-	-	1.306.973	-	1.306.973
Total del Activo	5.220.963	5.310.313	18.352	648.770	11.198.398	5.701.973	16.900.371
		Pasivos financieros a costo amortizado (i)			Pasivos no financieros	Total	
Pasivos según el estado de situación financiera							
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 15)				867.214	1.730.042		2.597.256
Instrumentos financieros derivados				6.450	-		6.450
Préstamos (Nota 16)				29.580.358	-		29.580.358
Total del Pasivo				30.454.022	1.730.042		32.184.064

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2019, 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	Nivel 3			
30 de junio de 2019							
Activos según el estado de situación financiera							
Créditos por venta y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 13)	2.616.844	-	-	-	2.616.846	5.894.347	8.511.191
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	374.780	-	-	374.780	-	374.780
- Bonos	-	2.972.756	-	760.530	3.733.286	-	3.733.286
- Fondos de inversión	-	1.589.446	-	-	1.589.446	-	1.589.446
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	-	6.316	-	6.316	-	6.316
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	2.170.916	-	-	-	2.170.916	-	2.170.916
- Inversiones a corto plazo	-	792.239	-	-	792.239	-	792.239
Total del Activo	4.786.668	5.729.221	6.316	760.530	11.282.735	5.895.439	17.178.174

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos no financieros	Total
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 15)	834.733	1.893.030	2.727.763
Instrumentos financieros derivados	450	-	450
Préstamos (excluyendo arrendamientos financieros) (Nota 16)	24.550.550	-	24.550.550
Total del Pasivo	25.385.733	1.893.030	27.278.763

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

Los pasivos contabilizados a costo amortizado también incluyen pasivos de arrendamientos financieros en los cuales la Sociedad es el arrendatario y que, por lo tanto, deben ser calculados de acuerdo con la NIC 17 "Arrendamientos". Los arrendamientos financieros se excluyen del alcance de la NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información para revelar".

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

13. Créditos por ventas y otros créditos

La siguiente tabla muestra los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 30 de septiembre y 30 de junio de 2019:

	30.09.19	30.06.19
Deudores por alquileres y servicios	1.068.079	883.573
Cheques de pago diferido	483.741	605.428
Aplanamiento de contratos escalonados	352.611	362.278
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y ventas	218.397	202.074
Deudores por venta de propiedades	42.315	33.871
Deudores por financiación al consumo	16.441	18.501
Menos: Previsión para deudores incobrables	(264.477)	(240.234)
Total créditos por ventas	1.917.107	1.865.491
Otros créditos fiscales	101.981	61.613
Adelantos a proveedores	392.105	397.377
Gastos pagados por adelantado	157.243	178.204
Préstamos otorgados	57.541	52.686
Otros	5.410	5.415
Gastos a recuperar	7.100	6.002
Menos: Previsión otros créditos incobrables	(165)	(185)
Total otros créditos	721.215	701.112
Partes relacionadas (Nota 23)	6.923.283	5.704.169
Total créditos por ventas y otros créditos	9.561.605	8.270.772
No corriente	1.898.978	627.546
Corriente	7.662.627	7.643.226
Total	9.561.605	8.270.772

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

	30.09.19	30.06.19
Saldos al inicio del período / ejercicio	(240.419)	(299.180)
Altas (Nota 20)	(28.109)	(81.433)
Recuperos (Nota 20)	9.481	33.264
Utilizaciones	-	4.415
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(5.595)	102.515
Saldos al cierre del período / ejercicio	(264.642)	(240.419)

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

14. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo de las operaciones de la Sociedad para los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018:

	Nota	30.09.19	30.09.18
Ganancia del período		2.002.556	2.804.641
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	18	(226.926)	(848.719)
Amortizaciones y depreciaciones	20	79.559	36.907
Resultado por venta de propiedades para la venta		-	(2.232)
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	7	(3.984.267)	(1.794.318)
Provisión por honorarios a directores	20	72.596	58.491
Aplanamiento de contratos	19	(19.241)	(30.565)
Resultados financieros, netos		5.280.519	5.195.160
Provisiones y provisiones	13 y 17	30.331	88.249
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	(1.971.765)	(4.251.312)
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalente de efectivo		(4.650)	(809.715)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Disminución en inventarios		1.160	3.107
Adquisición de propiedades para la venta		(5.894)	-
Disminución en créditos por ventas y otros créditos		420.647	548.420
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(249.752)	(617.715)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(111.963)	(154.880)
Utilización de provisiones	17	(701)	(10.605)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		1.312.209	214.914

La tabla siguiente muestra un detalle de transacciones no monetarias registradas en los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018:

	30.09.19	30.09.18
Operaciones que no afectan fondos		
Aumento de propiedades para la venta a través una disminución de activos intangibles	-	131
Aumento de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	154
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un ajuste de resultados de ejercicios anteriores	-	32.420
Disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos (dividendos)	-	10.629
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	2.953
Aumento de créditos por ventas y otros créditos a través de una disminución de propiedades para la venta	-	2.382
Aumento de créditos por ventas y otros créditos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	217
Aumento de deudas comerciales y otras deudas a través de un aumento de derechos de uso	4.082	-
Aumento de derechos de uso a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	722.524	-
Aumento de derechos de uso a través de una disminución de propiedad, planta y equipo	16.814	-
Aumento de créditos por ventas y otros créditos a través de una disminución de inversiones en activos financieros	389.119	-

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

15. Deudas comerciales y otras deudas

La siguiente tabla muestra las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 30 de septiembre y 30 de junio de 2019:

	30.09.19	30.06.19
Derechos de admisión	905.819	1.023.561
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	589.104	521.769
Facturas a recibir	231.227	266.966
Deudas comerciales	242.986	137.414
Anticipos recibidos	62.614	51.762
Otras ganancias a devengar	31.662	32.335
Depósitos en garantía	73.026	71.572
Total deudas comerciales	2.136.438	2.105.379
Cargas Fiscales	133.800	256.562
Planes de pago de impuestos	6.203	7.041
Otras deudas	29.650	33.456
Total otras deudas	169.653	297.059
Partes relacionadas (Nota 23)	291.165	325.325
Total deudas comerciales y otras deudas	2.597.256	2.727.763
No corriente	793.549	679.246
Corriente	1.803.707	2.048.517
Total	2.597.256	2.727.763

16. Préstamos

La siguiente tabla muestra los préstamos de la Sociedad al 30 de septiembre y 30 de junio de 2019:

	Valor de libro al 30.09.19	Valor de libro al 30.06.19	Valor razonable al 30.09.19	Valor razonable al 30.06.19
Obligaciones negociables	28.577.289	24.063.983	21.631.156	23.181.100
Préstamos bancarios	98.161	250.391	98.161	250.391
Descubiertos bancarios	904.908	236.176	904.908	236.176
Arrendamientos financieros	-	17.109	-	-
Total préstamos	29.580.358	24.567.659	22.634.225	23.667.667
No corriente	20.555.588	23.647.207		
Corriente	9.024.770	920.452		
Total	29.580.358	24.567.659		

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

17. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución de las provisiones de la Sociedad al 30 de septiembre y 30 de junio de 2019:

	<u>30.09.19</u>	<u>30.06.19</u>
Saldo al inicio del período / ejercicio	71.336	66.451
Aumento (Nota 21)	16.341	49.769
Disminución (Nota 21)	(4.638)	(11.629)
Utilizaciones	(701)	(5.244)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(8.539)	(28.011)
Saldo al cierre del período / ejercicio	73.799	71.336
No corriente	40.824	40.398
Corriente	32.975	30.938
Total	73.799	71.336

18. Impuestos

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

	<u>30.09.19</u>	<u>30.09.18</u>
Impuesto diferido	226.926	848.719
Impuesto a las ganancias - Ganancia	226.926	848.719

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>30.09.19</u>	<u>30.06.19</u>
Saldo del inicio del período / ejercicio	(11.454.246)	(16.254.500)
Impuesto a las ganancias	226.926	4.800.254
Saldo del cierre del período / ejercicio	(11.227.320)	(11.454.246)

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y 2018:

	<u>30.09.19</u>	<u>30.09.18</u>
Resultado del período antes de impuesto a las ganancias a la tasa vigente	(532.689)	(586.777)
Efectos impositivos por:		
Diferencial de tasa	601.816	450.553
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	591.530	1.275.394
Ajuste por inflación impositivo	(395.350)	-
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(40.967)	(280.435)
Conceptos no imposables /no deducibles	2.586	(10.016)
Impuesto a las ganancias	226.926	848.719

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

19. Ingresos

	30.09.19	30.09.18
Alquiler básico	944.709	1.143.056
Alquiler contingente	332.077	304.746
Derechos de admisión	173.489	215.065
Tarifas de estacionamiento	53.430	70.405
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	21.022	20.453
Aplanamiento de alquileres escalonados	19.241	30.565
Otros	12.314	33.741
Ingresos por alquileres y servicios	1.556.282	1.818.031
Venta de propiedades para la venta	-	2.382
Ingresos por venta de propiedades para la venta	-	2.382
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.556.282	1.820.413
Expensas y fondo de promoción colectivo	583.962	656.778
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	583.962	656.778
Total ingresos	2.140.244	2.477.191

20. Gastos por naturaleza

	Costos (2)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.09.19	30.09.18
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos de administración del personal (1)	247.628	96.113	11.818	355.559	389.379
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	242.887	12.751	338	255.976	313.415
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	99.243	-	6.630	105.873	89.839
Impuestos, tasas y contribuciones	75.974	222	58.638	134.834	157.517
Alquileres y expensas	69.835	6.287	551	76.673	116.731
Honorarios a Directores	-	72.596	-	72.596	67.677
Honorarios y retribuciones por servicios	4.780	17.939	3.868	26.587	23.792
Amortizaciones y depreciaciones	57.829	21.362	368	79.559	36.907
Deudores incobrables (cargo y recupero) (Nota 13)	-	-	18.628	18.628	46.345
Viáticos, movilidad y librería	4.256	3.761	738	8.755	11.875
Otros gastos	1.062	2.992	1	4.055	3.409
Costo de venta de propiedades	-	-	-	-	184
Total gastos por naturaleza al 30.09.19	803.494	234.023	101.578	1.139.095	-
Total gastos por naturaleza al 30.09.18	884.762	231.270	141.038	-	1.257.070

- (1) Por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 incluye \$ 316.833 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales, \$ 4.303 de Plan de incentivo en acciones y \$ 34.423 de otros conceptos. Por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2018 incluye \$ 349.013 de Remuneraciones, Gratificaciones y Cargas Sociales; \$ 7.640 de Plan de incentivo en acciones y \$ 32.726 de otros conceptos.
- (2) Por el período de tres meses finalizado al 30 de septiembre de 2019 incluye \$ 794.326 de Costos por alquileres y servicios y \$ 9.168 de Costos por ventas y desarrollos. Por el período de tres meses finalizado al 30 de septiembre de 2018 incluye \$ 876.045 de Costos por alquileres y servicios y \$ 8.717 de Costos por ventas y desarrollos.

21. Otros resultados operativos, netos

	30.09.19	30.09.18
Honorarios por gerenciamiento	8.244	18.739
Intereses generados por créditos operativos	26.197	46.628
Otros	(1.490)	(2.055)
Juicios (Nota 17)	(11.703)	(5.885)
Donaciones	(16.704)	(32.122)
Resultado por venta de asociadas, subsidiarias y/o negocios conjuntos	(5.780)	-
Total de otros resultados operativos, netos	(1.236)	25.305

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

22. Resultados financieros, netos

	30.09.19	30.09.18
- Intereses ganados	30.043	10.362
Ingresos financieros	30.043	10.362
- Intereses perdidos	(590.765)	(649.518)
- Otros costos financieros	(45.817)	(45.620)
Costos financieros	(636.582)	(695.138)
- Diferencia de cambio neta	(4.527.356)	(6.881.120)
- (Pérdida) / Ganancia por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados	(190.546)	1.893.983
- Ganancia por instrumentos financieros derivados	189.289	351.636
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	4.244	-
Otros resultados financieros	(4.524.369)	(4.635.501)
- Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(49.407)	(14.857)
Total resultados financieros, netos	(5.180.315)	(5.335.134)

23. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de septiembre y 30 de junio de 2019:

Rubros	30.09.19	30.06.19
Créditos por ventas y otros créditos	6.923.283	5.704.169
Derechos de uso	689.346	-
Inversiones en activos financieros	3.485.730	2.440.037
Deudas comerciales y otras deudas	(291.165)	(325.325)
Total	10.807.194	7.818.881

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Sociedad relacionada	30.09.19	30.06.19	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	4.503.405	4.259.131	Anticipo
	2.380.190	1.189.024	Obligaciones negociables
	1.462.125	-	Préstamos otorgados
	115.180	95.567	Otros créditos
	71.147	63.642	Servicios corporativos a cobrar
	12.448	14.008	Plan de incentivo en acciones a cobrar
	(940)	5.361	Reintegro de gastos
	2.341	729	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	758	-	Comisiones
	4	(147)	Cobranzas por arrendamiento
Total controlante directa	8.546.658	5.627.315	
Cresud S.A.Ci.F. y A.	1.105.540	1.251.013	Obligaciones Negociables
	(2.546)	(2.865)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	(27.267)	(30.191)	Reintegro de gastos a pagar
	(130.510)	(97.265)	Servicios corporativos a pagar
Total controlante directa de IRSA	945.217	1.120.692	
Panamerican Mall S.A.	17.881	13.205	Reintegro de gastos a cobrar
	(1.090)	8.605	Honorarios por Gerenciamiento
	-	3.805	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	(7.942)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	929	1.164	Espacios Publicitarios a cobrar
	(2.566)	(331)	Cobranzas por arrendamiento a pagar
Arcos del Gourmet S.A.	21.925	103.861	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	59.349	57.846	Préstamos otorgados
	17.336	23.091	Reintegro de gastos a cobrar
	72.653	19.508	Otros créditos
Fibesa S.A.	-	28.624	Dividendos a cobrar
	8.664	7.446	Reintegro de gastos a cobrar
	95	(66)	Cobranzas por arrendamiento a cobrar
	256	-	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
Shopping Neuquen S.A.	689.346	531.883	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	50.712	213.293	Reintegro de gastos a cobrar
	74.880	42.804	Préstamos otorgados
Ogden Argentina S.A	199.831	160.652	Préstamos otorgados
	(4.446)	-	Reintegro de gastos a pagar
Entretención Universal S.A.	25.695	20.913	Préstamos otorgados
	22	23	Reintegro de gastos a cobrar
Pareto S.A	-	12	Reintegro de gastos a cobrar
	(26.789)	(29.430)	Otros Deudas
La Arena S.A.	-	7.338	Reintegro de gastos a cobrar
Otras subsidiarias de IRSA Propiedades Comerciales S.A.	3.326	-	Otros créditos
	-	2.658	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	-	(3)	Otras deudas
	(2.613)	(2.194)	Reintegro de gastos a pagar
	291	-	Reintegro de gastos a pagar
Total subsidiarias	1.197.745	1.214.707	

Véase nuestro informe de fecha 05/11/2019
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Sociedad relacionada	30.09.19	30.06.19	Descripción de la operación
Asociadas y negocios conjuntos	1.307	1.234	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	309	4.510	Honorarios por gerenciamiento
	4.008	485	Reintegro de gastos a cobrar
	-	(435)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
Total asociadas y negocios conjuntos	5.624	5.794	
Directores	(12)	(14)	Reintegro de gastos a pagar
	(64.051)	(145.898)	Honorarios
Total directores	(64.063)	(145.912)	
Otras Partes Relacionadas	6.944	7.007	Reintegro de gastos a cobrar
	6.609	5.523	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	215	241	Espacios publicitarios a cobrar
	-	(1.802)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	(31)	(27)	Reintegro de gastos a pagar
	(1.437)	(1.640)	Servicios Legales
	182.637	-	Préstamos otorgados
	(18.925)	(13.017)	Otros Pasivos
Total otras partes relacionadas	176.012	(3.715)	
Total	10.807.194	7.818.881	

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

Sociedad relacionada	30.09.19	30.09.18	Descripción de la operación
Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	13.659	17.063	Servicios corporativos
	193.760	293.840	Operaciones financieras
	(869)	1.569	Arrendamiento y/o derechos de uso
	115	68	Comisiones
Total Controlante directa	206.665	312.540	
Cresud S.A.Ci.F. y A.	69.621	121.632	Operaciones financieras
	1.705	740	Arrendamiento y/o derechos de uso
	(84.279)	(89.279)	Servicios corporativos
Total controlante directa de IRSA	(12.953)	33.093	
Arcos del Gourmet S.A.	-	2.210	Operaciones financieras
	(43.740)	(19.941)	Arrendamiento y/o derechos de uso
Fibesa S.A.	631	-	Honorarios
	1.899	-	Arrendamiento y/o derechos de uso
Torodur S.A.	-	(581.918)	Operaciones financieras
Shopping Neuquén S.A.	696	724	Operaciones financieras
	(37.481)	(14.084)	Arrendamiento y/o derechos de uso
Ogden Argentina S.A	39.180	36.071	Operaciones financieras
Panamerican Mall S.A.	(2.215)	-	Honorarios
	9.046	-	Arrendamiento y/o derechos de uso
La Arena S.A.	4.912	-	Honorarios
Otras Subsidiarias de IRSA Propiedades Comerciales S.A	4.067	6.516	Operaciones financieras
	932	14.249	Honorarios
	5	(2.152)	Arrendamiento y/o derechos de uso
Total subsidiarias	(22.068)	(558.325)	
Tarshop S.A.	2.589	-	Arrendamiento y/o derechos de uso
Otras asociadas y negocios conjuntos	2.724	4.490	Honorarios
	(514)	8.915	Arrendamiento y/o derechos de uso
	-	308	Operaciones financieras
Total asociada y negocios Conjuntos	4.799	13.713	
Directores	(72.596)	(67.677)	Honorarios
Senior Managment	(10.477)	(7.724)	Honorarios
Total Directores	(83.073)	(75.401)	
Banco de Crédito y Securitización	10.958	9.977	Arrendamiento y/o derechos de uso
	37	-	Operaciones financieras
BHN Seguros Generales S.A.	2.229	-	Arrendamiento y/o derechos de uso
BHN Vida S.A.	2.209	-	Arrendamiento y/o derechos de uso
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(6.016)	-	Honorarios
Otras	1.099	4.500	Arrendamiento y/o derechos de uso
	44.272	(2.155)	Honorarios
Total Otras	54.788	12.322	
Total al cierre del período	148.158	(262.058)	

Véase nuestro informe de fecha 05/11/2019
PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

Sociedad relacionada	30.09.19	30.09.18	Descripción de la operación
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	-	35	Aportes irrevocables
Quality Invest S.A.	12.074	13.357	Aportes irrevocables
La Maltería S.A.	251	-	Aportes irrevocables
Total aportes irrevocables a subsidiarias	12.325	13.392	
Fibesa S.A.	-	10.070	Venta de acciones
Total Venta de Acciones	-	10.070	
La Maltería S.A.	-	154	Compra de acciones
Total Compra de Acciones	-	154	

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

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

Anexo A- Bienes de uso	Nota 7 – Propiedades de inversión
Anexo B- Activos Intangibles	Nota 8 – Propiedades, planta y equipo
Anexo C- Inversiones en acciones	Nota 10 – Activos intangibles
Anexo D- Otras inversiones	Nota 6 – Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos
Anexo E- Provisiones	Nota 12 – Instrumentos financieros por categoría
	Nota 13 – Créditos por ventas y otros créditos
	Nota 17 – Provisiones
Anexo F- Costo de bienes vendidos y servicios prestados	Nota 9 – Propiedades para la venta
	Nota 20 – Gastos por naturaleza
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 25 – Activos y pasivos en moneda extranjera

25. Activos y pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de septiembre y 30 de junio de 2019 son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	TC (3)	30.09.19	30.06.19
Activo				
Créditos y otros créditos				
Dólares estadounidenses	13.919	57,39	798.810	353.016
Euros	293	62,48	18.316	3.792
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	34.713	57,59	1.999.136	288.045
Total Créditos y otros créditos			2.816.262	644.853
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	15.781	57,39	905.668	1.500.776
Inversiones en activos financieros con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	60.527	57,59	3.485.730	2.440.037
Total Inversiones en activos financieros			4.391.398	3.940.813
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	43.015	57,39	2.468.649	2.089.878
Euros	1	62,48	71	62
Libras	2	70,42	106	91
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			2.468.826	2.090.031
Total Activo			9.676.486	6.675.697
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	3.804	57,59	219.054	195.719
Deudas Comerciales con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	511	57,59	29.423	32.208
Total Deudas comerciales y otras deudas			248.477	227.927
Préstamos				
Dólares estadounidenses	497.097	57,59	28.627.825	24.128.336
Total Préstamos			28.627.825	24.128.336
Pasivos por arrendamiento				
Dólares estadounidenses	293	57,59	16.894	17.109
Total Pasivos por arrendamiento			16.894	17.109
Total Pasivo			28.893.196	24.373.372

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

(2) Expresado en miles de moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2019, según Banco Nación Argentina.

26. Hechos posteriores

Ver Nota 28 de los estados financieros consolidados.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Separado al 30 de septiembre de 2019
(Expresados en miles de pesos)

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

No existen.

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

Ver Nota 2.3.

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

Conceptos	Vencido	Sin Plazo	Sin Plazo	A Vencer				A Vencer				Total	
				Cte.	No Cte.	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 9 Meses	De 9 a 12 meses	De 1 a 2 Años	De 2 a 3 Años		De 3 a 4 años
Créditos													
Créditos por ventas y otros créditos	230.856	-	7.620	6.562.238	270.996	265.051	333.486	415.199	1.466.803	4.678	4.678		9.561.605
Total	230.856	-	7.620	6.562.238	270.996	265.051	333.486	415.199	1.466.803	4.678	4.678		9.561.605
Deudas													
Deudas comerciales y otras deudas	315.387	-	-	1.031.819	201.172	130.085	125.244	216.941	126.955	124.451		325.202	2.597.256
Pasivos por arrendamientos	-	-	-	3.871	3.693	3.185	2.393	3.140	624	-	-	-	16.906
Préstamos	-	-	-	926.895	35.274	-	8.062.601	-	-	20.555.588	-	-	29.580.358
Pasivos por impuesto diferido	-	-	11.227.320	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.227.320
Remuneraciones y cargas sociales	-	-	-	70.382	-	-	29.153	-	-	-	-	-	99.535
Provisiones	-	32.975	40.824	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.799
Total	315.387	32.975	11.268.144	2.032.967	240.139	133.270	8.219.391	220.081	127.579	20.680.039	325.202		43.595.174

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Separado al 30 de septiembre de 2019
(Expresados en miles de pesos)

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

Conceptos	Corriente			No Corriente			Totales		
	Moneda Local	Moneda Extranjera	Total	Moneda Local	Moneda Extranjera	Total	Moneda Local	Moneda Extranjera	Total
Créditos									
Créditos por ventas y otros créditos	6.492.531	1.170.096	7.662.627	252.812	1.646.166	1.898.978	6.745.343	2.816.262	9.561.605
Total	6.492.531	1.170.096	7.662.627	252.812	1.646.166	1.898.978	6.745.343	2.816.262	9.561.605
Deudas									
Deudas comerciales y otras deudas	1.565.756	237.951	1.803.707	783.023	10.526	793.549	2.348.779	248.477	2.597.256
Pasivos por arrendamientos	12	13.130	13.142	-	3.764	3.764	12	16.894	16.906
Préstamos	997.311	8.027.459	9.024.770	(44.778)	20.600.366	20.555.588	952.533	28.627.825	29.580.358
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	11.227.320	-	11.227.320	11.227.320	-	11.227.320
Remuneraciones y cargas sociales	99.535	-	99.535	-	-	-	99.535	-	99.535
Provisiones	32.975	-	32.975	40.824	-	40.824	73.799	-	73.799
Total	2.695.589	8.278.540	10.974.129	12.006.389	20.614.656	32.621.045	14.701.978	28.893.196	43.595.174

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

Al 30 de septiembre de 2019 no existen créditos y deudas con cláusula de ajuste

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

Conceptos	Corriente				No Corriente				Devenga		No Devenga	Total
	Devenga		No devenga	Subtotal	Devenga		No devenga	Subtotal	Fija	Variable		
	Fija	Variable			Fija	Variable						
Créditos												
Créditos por ventas y otros créditos	-	-	7.662.627	7.662.627	-	1.719.643	179.335	1.898.978	-	1.719.643	7.841.962	9.561.605
Total	-	-	7.662.627	7.662.627	-	1.719.643	179.335	1.898.978	-	1.719.643	7.841.962	9.561.605
Deudas												
Deudas comerciales y otras deudas	768	-	1.802.939	1.803.707	6.294	-	787.255	793.549	7.062	-	2.590.194	2.597.256
Pasivos por arrendamientos	-	13.142	-	13.142	-	3.764	-	3.764	-	16.906	-	16.906
Préstamos	8.021.702	991.144	11.924	9.024.770	20.555.588	-	-	20.555.588	28.577.290	991.144	11.924	29.580.358
Pasivos por impuesto diferido	-	-	-	-	-	-	11.227.320	11.227.320	-	-	11.227.320	11.227.320
Remuneraciones y cargas sociales	-	-	99.535	99.535	-	-	-	-	-	-	99.535	99.535
Provisiones	-	-	32.975	32.975	-	-	40.824	40.824	-	-	73.799	73.799
Total	8.022.470	1.004.286	1.947.373	10.974.129	20.561.882	3.764	12.055.399	32.621.045	28.584.352	1.008.050	14.002.772	43.595.174

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Separado al 30 de septiembre de 2019
(Expresados en miles de pesos)

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

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

6. Préstamos a Directores.

Ver Nota 23.

7. Inventario físico de bienes de cambio.

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

8. Valores corrientes.

Ver Nota 2 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

9. Bienes de uso revaluados técnicamente.

No existen.

10. Bienes de uso sin usar por obsoletos.

No existen.

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

No existen.

12. Valores recuperables.

Ver Nota 2 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Separado al 30 de septiembre de 2019
(Expresados en miles de pesos)

13. Seguros

Inmueble	Sumas aseguradas en US\$	Valores contables en \$	Riesgo Cubierto
Abasto	182.725	6.271.599	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Palermo	94.526	6.869.067	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Mendoza Plaza	110.151	1.569.866	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Paseo Alcorta	77.569	3.228.782	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Avellaneda	76.314	4.062.020	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Rosario	69.181	3.161.244	Todo riesgo, construcción y montaje.
Patio Bullrich	40.205	1.812.688	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Cordoba Shopping - Villa Cabrera	48.680	1.047.166	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Noa	36.611	851.311	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Soleil Factory	36.443	1.623.746	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Edificio República	60.180	5.322.702	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Moreno 877	8.385	392.726	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Bouchard 710	40.883	3.760.358	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Suipacha 664	20.005	924.016	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Della Paolera 265	105.950	4.014.099	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Alto Comahue	46.791	1.290.349	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Distríto Arcos	46.484	1.277.604	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Dot Baires Shopping	175.531	5.177.538	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Edificio Dot	25.342	2.517.559	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Anexo Dot	10.737	2.340.461	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Anchorena 665/67/69/71	4.129	94.140	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Depósito Caballito	2.288	2.112.304	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
Zelaya 3102, 3103 y 3105	1.042	26.321	Incendio, todo riesgo y lucro cesante.
SUBTOTAL	1.320.152	59.747.666	
Póliza única	91.839	-	Responsabilidad Civil

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

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

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

No existen.

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

No aplicable.

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

No aplicable.

17. Dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

No existen.

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

Ver Nota 16 a los estados financieros condensados consolidados anuales.

Informe de la Comisión Fiscalizadora

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

Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y en las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante “CNV”), hemos revisado los estados financieros intermedios condensados separados adjuntos de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera separado al 30 de septiembre de 2019, el estado de resultados integrales por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2019 y los estados separados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

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

Responsabilidad de la Dirección

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

Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés) e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo efectuado por los auditores externos de IRSA Propiedades Comerciales S.A., Price Waterhouse & Co. S.R.L. y Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 5 de noviembre de 2019. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados separados y en la

realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, una revisión no permite obtener seguridad de que tomará conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre la situación financiera separada, el estado de resultados integrales separado y el flujo de efectivo separado de la Sociedad. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Conclusión

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

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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

- a) los estados financieros intermedios condensados separados de IRSA Propiedades Comerciales S.A. se encuentran en proceso de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto por lo indicado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley N° 19.550 y en las resoluciones pertinentes de la CNV;
- b) los estados financieros intermedios condensados separados de IRSA Propiedades Comerciales S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;
- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de noviembre de 2019.

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí Cohn
Síndico Titular

INFORME DE REVISIÓN SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS SEPARADOS

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Domicilio legal: Moreno 877 – 22° Piso

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados separados adjuntos de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera separado al 30 de septiembre de 2019, el estado de resultados integrales por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2019 y los estados separados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizados en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

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

Responsabilidad de la Dirección

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

Alcance de nuestra revisión

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

Conclusión

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

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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

- a) los estados financieros intermedios condensados separados de IRSA Propiedades Comerciales S.A. se encuentran en proceso de transcripción al libro "Inventario y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros intermedios condensados separados de IRSA Propiedades Comerciales S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales;

- c) hemos leído la información adicional a las notas a los estados financieros intermedios condensados separados requerida por el artículo 12°, Capítulo III, Título IV de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) al 30 de septiembre de 2019, la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de IRSA Propiedades Comerciales S.A. que surge de los registros contables y de las liquidaciones de la Sociedad ascendía a \$15.000.563 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de noviembre de 2019.

PRICE WATERHOUSE & Co. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

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

(Socio)

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