

Anexo I
Balances Especiales de Fusión

(Continúa)

28

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión al 30 de junio de 2021

Información Legal

Denominación: IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

Ejercicio económico N°: 78 iniciado el 1° de julio de 2020.

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Actividad principal: Inmobiliaria.

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio: 23 de junio de 1943.

Última modificación del estatuto o contrato social: asamblea general ordinaria y extraordinaria de fecha 12 de diciembre de 2019 e inscrita ante la Inspección General de Justicia con fecha 13 de octubre de 2020 bajo el numero 9896 Libro 1200 Tomo – de Sociedades por Acciones.

Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social: 5 de abril de 2043.

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia: 213.036.

Capital: 658.676.460 acciones.

Capital suscrito, emitido e integrado (millones de \$): 659.

Denominación de la sociedad controlante: Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria (Cresud S.A.C.I.F. y A.).

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Actividad principal: Explotación agropecuaria e inmobiliaria.

Participación directa e indirecta de la sociedad controlante sobre el capital: 408.746.837 acciones.

Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio: 62,22% (1).

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)(2)	Suscripto, emitido e integrado (millones de \$)
Ordinarias escriturales de valor nominal \$ 1 cada una y con derecho a un voto por acción	658.676.460	659

(1) Para el cálculo se sustrajeron las acciones propias en cartera.

(2) Sociedad no adherida al Régimen Estatutario Optativo de Oferta Pública de Adquisición Obligatoria.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión al 30 de junio de 2021 (Notas 1 y 2) (Importes expresados en millones – Ver Nota 3))

	Nota	30.06.2021
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	4.1	38.634
Propiedades, planta y equipo	4.2	31
Propiedades para la venta	4.3	595
Activos intangibles	4.4	919
Derechos de uso de activos	4.5	9
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	4.6	70.313
Créditos por ventas y otros créditos	4.7	1.169
Total del activo no corriente		111.670
Activo corriente		
Propiedades para la venta	4.3	110
Inventarios		1
Créditos por ventas y otros créditos	4.7	937
Créditos por impuesto a las ganancias		8
Inversiones en activos financieros	4.8	245
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.8	538
Total del activo corriente		1.839
TOTAL DEL ACTIVO		113.509
PATRIMONIO NETO		
Capital social		655
Acciones propias en cartera		2
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera		20.620
Prima de emisión		24.109
Prima de emisión por negociación de acciones propias en cartera		148
Warrants		1.779
Reserva legal		1.603
Reserva Resolución CNV 609/12		14.125
Otras reservas		29.741
Resultados no asignados		(30.685)
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		62.097
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	4.9	5
Préstamos	4.10	16.098
Pasivos por impuesto diferido	4.11	19.330
Provisiones		26
Pasivos por arrendamiento		6
Total del pasivo no corriente		35.465
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	4.9	717
Remuneraciones y cargas sociales		1
Préstamos	4.10	15.189
Provisiones		35
Pasivos por arrendamiento		5
Total del pasivo corriente		15.947
TOTAL DEL PASIVO		51.412
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		113.509

Las notas que se acompañan forman parte integrante del estado de situación financiera separado especial de fusión.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
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 Abelowich
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztein
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Separados

(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

1. Propósito del presente Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión

El Comité Ejecutivo de IRSA Inversiones y Representaciones ("IRSA" o "la Sociedad") instruyó a la Gerencia a los efectos de iniciar las tareas y trámites tendientes a la fusión por absorción entre IRSA como sociedad absorbente, e IRSA Propiedades Comerciales S.A. ("IRSA CP") como sociedad absorbida, de conformidad con las disposiciones de los arts. 82 y siguientes de la Ley General de Sociedades y bajo los términos de neutralidad tributaria conforme los artículos 77 y siguientes de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

La fusión tendrá como fecha efectiva el 1 de julio de 2021, fecha a partir de la cual tendrá efectos la transferencia a la absorbente de la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida, incorporándose por ello al patrimonio de la absorbente la totalidad de sus derechos y obligaciones, activos y pasivos, todo ello sujeto a las aprobaciones societarias requeridas bajo la normativa aplicable y la inscripción de la fusión y de la disolución sin liquidación de la sociedad absorbida en el Registro Público, motivo por el cual se presenta el presente Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión de fecha 30 de junio de 2021.

El Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión de la Sociedad, preparado para dar cumplimiento a lo requerido por el artículo 83 de la Ley General de Sociedades, fue aprobado por el Directorio para su emisión el 30 de septiembre de 2021.

2. Resumen de políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación del Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión

El presente Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión ha sido preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o IASB por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF). Todas las NIIF efectivas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros fueron aplicadas.

Debido a su propósito específico (ver Nota 1), el presente Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión no incluye el Estado de Resultado Integral Separado, el Estado de Cambios en el Patrimonio Separado, el Estado de Flujo de Efectivo Separado, ni la presentación de cifras comparativas y cierta información complementaria requerida por las NIIF.

2.2. Unidad de medida

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre del balance no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del balance, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados y otros resultados integrales dentro de Resultados financieros, netos en una nueva línea llamada RECPAM.

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

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera".
- 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.

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

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

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, el presente Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión al 30 de junio de 2021 fue reexpresado de acuerdo con lo establecido en la NIC.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

2.3. Nuevas normas contables

Las siguientes normas y modificaciones de normas han sido publicadas por el IASB. A continuación, se detallan aquellas normas y modificaciones que potencialmente tengan algún impacto para la Sociedad en el momento de su aplicación.

Normas y modificaciones adoptadas por la Sociedad.

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
<i>Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - Modificaciones a la NIIF 16</i>	Como resultado de la pandemia de COVID-19, se han otorgado concesiones de alquiler a los arrendatarios. Dichas concesiones pueden tomar una variedad de formas, incluyendo condonaciones de pago y aplazamiento de pagos de arrendamiento. En mayo de 2020, el IASB realizó una enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos que brinda a los arrendatarios la opción de tratar las concesiones de alquiler calificadas de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de las concesiones como pagos de arrendamiento variables en el período en que se otorgan. Las entidades que apliquen los expedientes prácticos deben revelar este hecho, si el expediente se ha aplicado a todas las concesiones de alquiler calificadas o, en caso contrario, información sobre la naturaleza de los contratos a los que se ha aplicado, así como el monto reconocido en la utilidad o pérdida derivada de las concesiones de alquiler.	30-6-2021

La adopción de estas normas y modificaciones, no tuvo un impacto material para la Sociedad.

Normas y modificaciones todavía no adoptados por la Sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
<i>Revelaciones de políticas contables - Modificación a la NIC 1 y Declaración Práctica 2</i>	El IASB modificó la NIC 1 para exigir a las entidades que revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Las enmiendas definen que implica y cómo identificar información material de política contable. Aclaran además que no es necesario revelar información de política contable inmaterial. Si se revela, no debe ensombrecer información contable material. Para apoyar esta enmienda, la IASB también modificó la Declaración Práctica 2 de las NIIF sobre la "Elaboración de juicios relacionados con la materialidad" para asesorar sobre cómo aplicar el concepto de importancia relativa a la relevación de información sobre políticas contables.	01-01-2023
<i>Definición de estimaciones contables - Modificaciones de la NIC 8</i>	La modificación de la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante, porque los cambios en las estimaciones contables se aplican de forma prospectiva a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables se aplican generalmente de forma retrospectiva a transacciones pasadas y otros acontecimientos del pasado, así como al ejercicio actual	01-01-2023

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Modificación a la NIC 1	Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existen al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del convenio). Las modificaciones también aclaran lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. Las modificaciones podrían afectar la clasificación de los pasivos, en particular para las entidades que previamente consideraron las intenciones de la administración para determinar la clasificación y para algunos pasivos que pueden convertirse en patrimonio. Deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.	30-6-2023
Modificación a la NIC 37	La enmienda a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen costos incrementales, como así también una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los mismos. Antes de reconocer una provisión separada para un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir con el contrato.	30-6-2023
Propiedad, planta y equipo: Producto antes del uso previsto - Modificaciones a la NIC 16	La enmienda a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo (PP&E) prohíbe que una entidad deduzca del costo de un artículo de PP&E cualquier producto recibido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está "probando si el activo funciona correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El desempeño financiero del activo no es relevante para esta evaluación.	30-6-2023
Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3	Se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 Combinaciones de negocios para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes e Interpretación 21 Gravámenes. Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.	30-6-2023
Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020	Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020: • NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué comisiones deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. • NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento. • NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a los asociados y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1. • NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda está destinada a alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos.	30-6-2023
Impuesto diferido - Modificaciones a la NIC 12	El IASB emitió modificaciones a la NIC 12 que aclara cómo las empresas contabilizan el impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única. Los efectos de estas enmiendas significan esencialmente que la excepción del reconocimiento inicial no está disponible para transacciones que implican el reconocimiento tanto de un activo como de un pasivo, tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.	30-6-2024

La Gerencia está estudiando el impacto que estas nuevas normas y modificaciones tendrán para la Sociedad..

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

2.4. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

(a) Subsidiarias y Asociadas

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las cuales la Sociedad tiene control. La Sociedad controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos a los resultados variables provenientes de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos resultados a través de su poder sobre la entidad. La Sociedad también analiza la existencia de control cuando no posee más del 50% de los derechos a voto de una entidad, pero posee la capacidad para definir sus actividades relevantes debido a la existencia de control de-facto.

Control de-facto puede existir en circunstancias donde el tamaño relativo de los derechos a voto de la Sociedad sobre una entidad en proporción al tamaño y la dispersión de la tenencia de otros accionistas, le otorga al Grupo el poder para definir las actividades relevantes de dicha entidad.

Las asociadas son todas aquellas entidades sobre las cuales la Sociedad tiene influencia significativa pero no control, representada generalmente por una tenencia de entre el 20% y menos del 50% de los derechos de voto de dicha entidad. Las inversiones en subsidiarias y asociadas se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo a este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversor sobre el resultado de la asociada con posterioridad a la fecha de adquisición. La inversión de la Sociedad en asociadas incluye la llave de negocio identificada en la adquisición.

Si la participación accionaria en una asociada se reduce pero se retiene la influencia significativa sobre dicha entidad, sólo la parte proporcional de los montos anteriormente reconocidos en otros resultados integrales se reclasifica a resultados, en caso de corresponder.

La Sociedad reconoce en resultados la porción que le corresponde en los resultados de la subsidiaria o asociada y en otros resultados integrales la porción que le corresponde sobre los otros resultados integrales de la subsidiaria o asociada. Cuando la porción correspondiente al Grupo de las pérdidas de una subsidiaria o asociada es igual o excede su interés en la misma, incluyendo cualquier otro crédito no garantizado, la Sociedad registra su participación en dichas pérdidas hasta que su inversión quede valuada en cero, a menos que haya incurrido en obligaciones legales o constructivas, o haya efectuado pagos en nombre de la subsidiaria o asociada.

La Sociedad determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en la subsidiaria o asociada. Si este es el caso, la Sociedad calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de la subsidiaria o asociada y su valor contable, y reconoce dicha diferencia en la línea en el estado de resultados integrales.

La Sociedad tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las inversiones en asociadas que se consideran significativas. Cuantitativamente, la Sociedad considera significativas a aquellas entidades que individualmente representan al menos un 20% del resultado por participación en asociadas en el estado de resultados integrales consolidado y, simultáneamente, por lo menos un 20% del total de inversiones en asociadas en el estado de situación financiera, al cierre de cada ejercicio. Asimismo, dentro de los aspectos cualitativos, se tienen en cuenta, entre otros factores, los riesgos específicos a los que está expuesta cada entidad individual, su rendimiento y la importancia que cada entidad posee dentro de la Sociedad.

(b) Negocios conjuntos

Los acuerdos conjuntos son acuerdos contractuales mediante los cuales la Sociedad y otra parte o partes poseen el control conjunto de dicho acuerdo. De conformidad con la NIIF 11, las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como negocios conjuntos u operaciones conjuntas dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales que tenga cada inversor, sin importar la estructura legal del acuerdo. Un negocio conjunto es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos netos del acuerdo. Una operación conjunta es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relativos al acuerdo. La Sociedad ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y determinó que los mismos son negocios conjuntos.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Las inversiones en negocios conjuntos se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo con el método del valor patrimonial proporcional, los intereses en negocios conjuntos se reconocen inicialmente al costo y luego se ajustan para reconocer en resultados la porción que le corresponde en los resultados de los negocios conjuntos y en otros resultados integrales la porción que le corresponde en otros resultados integrales de negocios conjuntos.

Cuando la porción correspondiente al Grupo de las pérdidas en un negocio conjunto es igual o excede sus intereses en los negocios conjuntos (lo cual incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Sociedad en los negocios conjuntos), la Sociedad registrará su participación en dichas pérdidas hasta que su inversión quede valuada en cero, a menos que haya asumido obligaciones o efectuado pagos en nombre de los negocios conjuntos.

Se determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en los negocios conjuntos. Si este es el caso, la Sociedad calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de los negocios conjuntos y su valor contable, y reconoce dicha diferencia en la línea "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos" en el estado de resultados integrales.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre la Sociedad y sus negocios conjuntos se eliminan en la medida del interés de la Sociedad en los negocios conjuntos. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos que la transacción refleje indicios de una desvalorización del activo transferido. Las políticas contables de los negocios conjuntos se modifican para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad.

La Sociedad tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las inversiones en negocios conjuntos que se consideran significativas. Cuantitativamente, la Sociedad considera significativas a aquellas entidades que individualmente representan al menos un 20% del resultado por participación en negocios conjuntos en el estado de resultados integrales consolidado y, simultáneamente, por lo menos un 20% del total de inversiones en negocios conjuntos en el estado de situación financiera, al cierre de cada ejercicio. Asimismo, dentro de los aspectos cualitativos, se tienen en cuenta, entre otros factores, los riesgos específicos a los que está expuesta cada entidad individual, su rendimiento y la importancia que cada entidad posee dentro de la Sociedad.

2.5. Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de cada una de las entidades de la Sociedad se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad ("la moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en pesos argentinos, que es la moneda de presentación de la Sociedad.

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

2.6. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades de la Sociedad que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por la Sociedad para sus propias operaciones. Las propiedades de la Sociedad que se alquilan a compañías asociadas o negocios conjuntos se clasifican como propiedades de inversión en los estados financieros.

Las propiedades de inversión incluyen, además, inmuebles que se están construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión y otras tierras cuyo uso futuro aún no ha sido determinado.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Cuando una propiedad es ocupada parcialmente por la Sociedad, manteniendo el resto para la obtención de ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, la Sociedad contabiliza las partes por separado. La parte que es ocupada por la Sociedad se contabiliza como propiedades, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo"; y la parte que se mantiene para obtener ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, o ambos, se trata como propiedades de inversión, de conformidad con la NIC 40.

Las propiedades de inversión de la Sociedad comprenden principalmente ciertas propiedades en desarrollo y reservas de tierras.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a costo. El costo comprende el precio de compra y los gastos directamente atribuibles, como por ejemplo, honorarios legales, ciertos impuestos directos, comisiones y en los casos de propiedades en construcción, la activación de los costos financieros.

En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente. Los costos activados incluyen principalmente la porción asignable de los costos de los servicios externos, además de los materiales requeridos para su construcción. La activación de estos costos cesa cuando el bien alcanza las condiciones de operación antes mencionadas.

Los gastos directos vinculados con la negociación de los contratos de alquiler (como pagos a terceros por servicios prestados y ciertos impuestos específicos vinculados con la celebración de los mismos) son activados dentro del valor contable de las propiedades de inversión respectivas, y amortizados durante el plazo de arrendamiento de estos contratos.

Los costos financieros correspondientes a propiedades en desarrollo o sujetas a renovaciones importantes se capitalizan. El costo financiero capitalizado se calcula utilizando el costo financiero promedio ponderado, luego de ajustarlo por préstamos asociados con desarrollos específicos. Cuando los préstamos se relacionan con desarrollos específicos, el monto capitalizado es el interés bruto incurrido sobre dichos préstamos, menos los ingresos por inversiones derivados de la inversión temporaria de los mismos. El costo financiero se capitaliza desde el inicio de la obra en desarrollo hasta la fecha de su finalización. La capitalización de los costos financieros se suspende cuando se interrumpe la actividad de construcción durante un período prolongado. El costo financiero también se capitaliza sobre el costo de compra de la tierra o propiedad adquirida específicamente para la construcción, pero sólo cuando ya se han iniciado las actividades de construcción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Las propiedades que se están refaccionando para mantener su uso como propiedad de inversión o para las que el mercado se ha vuelto menos activo continúan siendo medidas a su valor razonable. Las propiedades en construcción se miden al valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable. Por el contrario, las propiedades en construcción para las que el valor razonable no puede determinarse de manera confiable, pero para las cuales se espera que así lo sea al concluir la construcción, se miden al costo menos el deterioro hasta que el valor razonable sea confiablemente determinable o la construcción se haya completado, lo que ocurra primero.

Los valores razonables se determinan de manera diferente dependiendo del tipo de propiedad que se esté midiendo.

En general, el valor razonable de las reservas de tierras se basa en precios de mercado activos comparables, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico (Nivel 2).

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 576/10 de la CNV, las valuaciones se realizan a la fecha de los estados financieros por valuadores externos que poseen cualificaciones profesionales reconocidas y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valuando. Estas valuaciones constituyen la base para los valores reconocidos en los estados financieros. El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, los ingresos de alquiler de los arrendamientos actuales y otros supuestos que el mercado haría al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto sean reconocidos por la Sociedad y el costo del bien pueda medirse de manera fiable. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada es dado de baja.

Las transferencias de activos, ya sea que se trate de activos clasificados como propiedades de inversión que se transfieren a otros rubros o viceversa, solo pueden realizarse cuando exista un cambio en su uso, que se encuentre evidenciado por: a) si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por la Sociedad, la misma se reclasifica como propiedades, planta y equipo al comienzo de dicha ocupación; b) cuando una propiedad de inversión cambia su utilización, y esto se encuentra evidenciado por un proceso de desarrollo para prepararla para su venta, la propiedad se transfiere a propiedades para la venta; c) si finaliza la ocupación por la Sociedad de una propiedad, la misma se reclasifica desde propiedades, planta y equipo a propiedades para la venta; o d) el inicio de operaciones de arrendamiento operativo con un tercero, por lo cual las propiedades para la venta se transfieren a propiedades de inversión. La transferencia de propiedades de inversión a otros rubros se realiza al valor razonable del activo en la fecha de cambio de uso y dicho valor razonable es el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores según la norma aplicable. Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, la sociedad valúa la propiedad por el importe en libros correspondiente previo al traslado y la clasifica como propiedad de inversión por el valor razonable en la fecha del cambio de uso.

La Sociedad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NIC 16. En caso de la transferencia desde inventarios a propiedades de inversión, se tomará reconociendo el resultado entre su importe en libros anterior y su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del período.

La Sociedad puede vender sus propiedades de inversión cuando considere que las mismas ya no forman parte del negocio de alquiler. El valor contable anterior a la venta es ajustado al precio de la transacción y el eventual ajuste es reconocido en el estado de resultados integrales dentro de "Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se venden o cuando se dejan de utilizar en forma permanente y no se esperan beneficios económicos futuros derivados de sus ventas. La baja por venta de las propiedades es contabilizada cuando el control ha sido transferido al comprador. Para los acuerdos incondicionales, esto sucederá cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, cuando dichas condiciones se han cumplido. Cuando el monto a cobrar por la venta de las propiedades es diferido el mismo se descuenta a valor actual.

2.7. Propiedades, planta y equipo

Esta categoría de activos comprende principalmente edificios o partes de un edificio utilizadas con fines administrativos, máquinas, computadoras y otros equipos, rodados, muebles y útiles y mejoras en oficinas de la Sociedad.

Todas las propiedades, planta y equipo ("PPE") se encuentran registradas a costo reexpresado a la fecha de cierre, menos la depreciación y desvalorización acumulada, si las hubiere. El costo atribuido incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los bienes. En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente. Los costos activados incluyen principalmente la porción asignable de los costos de los servicios externos, además de los materiales requeridos para su construcción. La activación de estos costos cesa cuando el bien alcanza las condiciones de operación antes mencionadas.

Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto de PPE se capitalizan como parte del costo del mismo. Un activo apto es aquel que requiere de un período prolongando antes de estar listo para el uso al que está destinado. Los costos financieros se capitalizan durante el período de construcción o producción del activo apto, y cesan una vez que se hayan completado todas las actividades necesarias para que dicho activo sea destinado al uso previsto, o se suspende durante los períodos en los que se hayan suspendido las actividades de construcción de dicho activo.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los costos posteriores al reconocimiento inicial se incluyen en el valor contable del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que dichos costos generen beneficios económicos futuros para la Sociedad y los mismos puedan medirse de manera confiable. Dichos costos pueden incluir el costo de mejoras o de reemplazos de partes que reúnen las condiciones para su capitalización. El valor contable de la parte reemplazada es dado de baja. Las reparaciones y mantenimiento son imputados al estado de resultados integrales en el ejercicio en que se incurren. La depreciación, basada en un criterio de componentes, se calcula utilizando el método de la línea recta durante la vida útil estimada de los activos.

Al 30 de junio de 2021 la vida útil se detalla a continuación:

Edificios e instalaciones	Entre 5 y 50 años
Maquinarias y equipos	Entre 3 y 24 años

Al cierre de cada ejercicio se evalúa la existencia de indicios de deterioro del valor recuperable y/o vida útil residual de los activos. Si existiera algún indicio, se estima el importe recuperable y/o vida útil residual del/los activo/s deteriorado/s, y se procede al ajuste en caso de corresponder. Al cierre de cada ejercicio se estima la vida útil residual de los activos y se ajusta en caso de corresponder. El valor contable de un activo se reduce a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado (Nota 2.XX).

2.8. Arrendamientos

Los arrendamientos de la Sociedad se exponen de acuerdo a NIIF 16, la Sociedad reconoce el activo por el derecho de uso y un pasivo a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplen con la definición de arrendamiento de acuerdo a la norma.

La Sociedad como arrendador:

Las propiedades de la Sociedad arrendadas a terceros bajo arrendamientos operativos son clasificadas como "Propiedades de inversión" en el estado de situación financiera.

La Sociedad como arrendatario:

La Sociedad adquiere ciertos activos específicos (esencialmente maquinarias y equipos de computación y concesiones de explotación de inmuebles) bajo la forma de arrendamientos de acuerdo con NIIF 16. Los bienes adquiridos bajo esta modalidad se exponen como un activo al valor actual de los pagos mínimos futuros del arrendamiento. Los activos arrendados capitalizados se deprecian durante la vida útil estimada de los mismos o durante la vigencia del arrendamiento, lo que finalice antes. La carga financiera total se distribuirá entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada período, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

Los arrendamientos que entren por la excepción de la NIIF 16, en los cuales la Sociedad actúa como arrendatario se imputan a resultados al momento en que se devengan. Los mismos incluyen principalmente contratos menores a un año y/o de valores no materiales.

2.9. Activos Intangibles

(a) Software

Las licencias de software adquiridas se capitalizan en base a los costos incurridos para adquirir y poner en uso el software específico. Dichos costos se amortizan durante la vida útil del software, estimada en 3 años. Los costos relacionados con el mantenimiento de los programas de computación se reconocen como gasto en el resultado del ejercicio a medida que se incurren.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(b) Derecho a recibir unidades futuras por permutas

La Sociedad generalmente realiza operaciones de permuta donde intercambia con terceros desarrolladores, parcelas de tierra para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas. A cambio de los terrenos cedidos, la Sociedad generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir por los desarrolladores. Dichos derechos son reconocidos inicialmente a su costo (el cual está representado por el valor razonable del terreno cedido) y los mismos no son ajustados con posterioridad, excepto que los mismos se hayan desvalorizado.

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la Sociedad revisa los valores contables de sus activos intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos no son recuperables. En caso de existir tales indicios, se estima el valor recuperable del activo para determinar el importe de la pérdida por desvalorización, si la hubiere. En el caso de los activos intangibles sin vida útil determinada, la Sociedad revisa por desvalorización anualmente, o con mayor frecuencia si existen indicios de desvalorización.

2.10. Propiedades para la venta

Las propiedades para la venta comprenden aquellas propiedades destinadas a su venta o que se encuentran en proceso de construcción con estos fines. Las propiedades para la venta se registran al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. Cuando hay un cambio en el uso de las propiedades de inversión, evidenciado por el comienzo del desarrollo para prepararlo para su venta, las propiedades se reclasifican como propiedades para la venta a su costo, que es el valor contable a la fecha de cambio de uso. Posteriormente se registran al costo o al valor neto de realización, el que sea menor.

El costo comprende todos los costos directos de compra, costos de conversión y otros costos contraídos para llevar las propiedades para la venta a su condición y ubicación actual.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso habitual de los negocios, menos los costos de reconstrucción y los gastos de comercialización. Si el valor neto de realización es inferior al valor contable, se reconoce una reducción del valor contable hasta el monto del valor neto de realización. Dichas reducciones de valor se reversan cuando dejan de existir las circunstancias que las causaron, o cuando aumenta el valor neto de realización.

2.11. Inventarios

Los inventarios incluyen principalmente materiales, suministros u otros activos que se utilizan para la prestación de diferentes servicios.

Los insumos y el resto de materiales y activos clasificados en esta categoría se miden a costo reexpresado a la fecha de cierre al valor neto de realización, el que sea menor. El costo de los insumos, materiales y otros activos se determina utilizando el método del precio promedio ponderado.

2.12. Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica a sus activos financieros en dos categorías: activos medidos a valor razonable y activos medidos a costo amortizado. Esta clasificación depende de si el activo financiero es un instrumento de deuda o capital.

Instrumentos de deuda

Un instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a costo amortizado solo si se cumplen los siguientes dos criterios: (i) el objetivo del modelo de negocios de la Sociedad es mantener el activo para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y (ii) los términos contractuales requieren pagos en fechas específicas sólo de capital e intereses. La naturaleza de cualquier derivado embebido en instrumentos de deuda se considera al momento de determinar si los flujos de efectivo son sólo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados en el párrafo anterior, el instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a "valor razonable con cambios en resultados". La Sociedad no ha designado ningún instrumento de deuda como medido a valor razonable con cambios en resultados con el objetivo de eliminar o reducir significativamente una asimetría contable.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Instrumentos de capital

Todas las inversiones en acciones de compañías que no son subsidiarias, asociadas ni negocios conjuntos de la Sociedad, se miden a valor razonable. Las inversiones en acciones mantenidas para negociar se registran a valor razonable con cambios en resultados. Para todas las otras inversiones en acciones, la Sociedad puede hacer una elección irrevocable al momento del reconocimiento inicial y reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos en otros resultados integrales. La Sociedad ha decidido reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos con cambios en resultados.

Al momento del reconocimiento inicial, la Sociedad mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero no valuado a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de adquisición de los activos financieros mantenidos a valor razonable con cambios en resultados se imputan al estado de resultados.

En general, la Sociedad utiliza el precio de la transacción para determinar el valor razonable de un instrumento financiero al momento del reconocimiento inicial. En el resto de los casos, la Sociedad sólo registra una ganancia o pérdida al momento del reconocimiento inicial sólo si el valor razonable del instrumento es evidenciado con otras transacciones comparables y observables del mercado para el mismo instrumento o se basa en una técnica de valuación que incorpora solamente datos de mercado observables. Las ganancias o pérdidas no reconocidas en el reconocimiento inicial de un activo financiero se reconocen con posterioridad, sólo en la medida en que surjan de un cambio en los factores (incluyendo el tiempo) que los participantes de mercado considerarían al establecer el precio.

Los resultados de los instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado y no son designados en una relación de cobertura, se reconocen en resultados cuando se dan de baja los activos financieros o se reconoce una desvalorización y durante el proceso de amortización utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Sociedad reclasifica todas las inversiones en instrumentos de deuda únicamente cuando cambia el modelo de negocio utilizado por la Sociedad para administrar dichos activos.

La Sociedad evalúa al cierre de cada ejercicio si existen pérdidas esperadas por desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros medidos a costo amortizado. La desvalorización se registra sólo si se espera pérdida de valor como consecuencia de uno o más eventos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, y dicha desvalorización puede medirse de manera confiable. El monto de la desvalorización se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo futuras pérdidas crediticias no incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

La Sociedad evalúa al cierre de cada ejercicio las pérdidas esperadas por desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros medidos a costo amortizado. La desvalorización se registra sólo si existen pruebas objetivas de la pérdida de valor como consecuencia de uno o más eventos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, y dicha desvalorización puede medirse de manera confiable. El monto de la desvalorización se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo futuras pérdidas crediticias no incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados cuando existe un derecho legal de compensar dichos activos y pasivos y existe una intención de cancelarlos en forma neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.13. Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable. El método para contabilizar la ganancia o pérdida resultante depende de si el derivado es designado como un instrumento de cobertura, y si es así, de la naturaleza del concepto que está cubriendo.

La Sociedad administra las exposiciones a diversos riesgos utilizando diferentes instrumentos financieros. La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados con fines especulativos. A la fecha, la Sociedad ha utilizado contratos de futuros, opciones de compra y venta y contratos de moneda extranjera, según se considere apropiado.

La política de la Sociedad es aplicar la contabilización de cobertura, de conformidad con la NIIF 9, cuando sea posible hacerlo y su aplicación reduzca la volatilidad. Si bien hay operaciones de cobertura que pueden ser efectivas en términos económicos, no siempre pueden calificar para la contabilización de cobertura conforme a la NIIF 9.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados con cotización en mercados activos se miden en referencia a los precios de publicación en dichos mercados. El valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no poseen cotización en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. La Sociedad selecciona entre diversos métodos de valuación y utiliza supuestos basados principalmente en condiciones de mercado existentes al cierre de cada ejercicio.

2.14. Créditos por ventas y otros créditos

Los créditos por ventas se contabilizan inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden a costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Se constituye una provisión por incobrabilidad en función a la pérdida esperada de la cartera de créditos. Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el deudor se declare en quiebra o concurso o exista incumplimiento o mora en los pagos, se consideran indicadores de incobrabilidad. La misma se calcula por el método de pérdida esperada.

Para créditos significativos no homogéneos, la Sociedad mide generalmente la desvalorización en base a un análisis individual.

Para créditos homogéneos no significativos, la Sociedad evalúa la desvalorización agrupando dichos créditos en base a características de riesgos similares, considerando el tipo de activo, la condición de morosidad y otros factores relevantes.

El monto de la provisión por incobrabilidad se calcula como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de fondos futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original. El valor contable del activo se reduce a través de la provisión y el monto de la pérdida se contabiliza en el estado de resultados dentro de la línea "Gastos de comercialización". Los recuperos de los montos provisionados se reconocen en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados.

2.15. Deudas comerciales y otras deudas

Las deudas comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

2.16. Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable, neto de los costos directos incurridos en la transacción. Los préstamos son contabilizados posteriormente a costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos directos iniciales) y el valor de cancelación se contabiliza como costo financiero durante el plazo de los préstamos, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.17. Provisiones

Las provisiones se contabilizan cuando: (i) la Sociedad tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de hechos pasados; (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para cancelar dicha obligación; y (iii) el monto de la obligación puede estimarse de manera confiable. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

El monto de las provisiones se determina en base a los acontecimientos ocurridos hasta la fecha de los estados financieros, las estimaciones sobre los resultados de controversias y experiencia de los asesores legales en intimaciones, litigios y conciliaciones. A medida que se modifique la situación de las contingencias o haya mayor información disponible, la Sociedad tal vez deba modificar sus estimaciones de costos futuros, los que podrían tener un efecto significativo sobre los resultados de sus operaciones y su situación financiera o liquidez.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Las provisiones se miden al valor actual de los flujos de fondos estimados para cancelar la obligación, aplicando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la obligación.

2.18. Beneficios a empleados

(a) Planes de contribuciones definidas

La Sociedad cuenta con un plan de contribuciones definidas, es decir, un plan de pensiones a través del cual la Sociedad realiza aportes fijos en una entidad separada. La Sociedad no tiene obligaciones legales o implícitas de pagar aportes adicionales si el fondo no cuenta con activos suficientes para pagar todos los beneficios a los empleados por sus servicios en el ejercicio actual o en períodos anteriores. Los aportes se contabilizan como gasto en el estado de resultados en el ejercicio en el cual se incurren.

(b) Indemnizaciones

Las indemnizaciones se pagan cuando la relación laboral cesa, por decisión del empleador, antes de la fecha normal de jubilación o cuando un empleado acepta un retiro voluntario a cambio de dicha indemnización. La Sociedad reconoce las indemnizaciones cuando se compromete ya sea a rescindir la relación laboral a través de un plan formal sin posibilidad de retiro, o a otorgar indemnizaciones como parte de una propuesta para alentar los retiros voluntarios.

(c) Gratificaciones

La Sociedad contabiliza un pasivo y un gasto por gratificaciones en base a una fórmula que considera el resultado del ejercicio, después de ciertos ajustes. La Sociedad registra una provisión cuando está obligado contractualmente o cuando exista una práctica en el pasado que haya creado una obligación implícita.

(d) Planes de beneficios definidos

La obligación neta de la Sociedad respecto a planes de jubilación de beneficios definidos se calcula en forma individual para cada plan, calculando el importe del futuro beneficio que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos anteriores. El beneficio se expone a su valor presente, neto del valor razonable de los activos del plan. Los cálculos son realizados anualmente por un actuario idóneo.

2.19. Impuesto a las ganancias, impuesto diferido e impuesto a la ganancia mínima presunta

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio incluye el cargo por impuesto corriente y diferido. Los cargos por impuesto a las ganancias se reconocen en el estado de resultados, excepto si se relacionan con conceptos contabilizados en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto se contabiliza en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio en los países en los que la Sociedad y sus subsidiarias operan y generan ganancias gravadas. La Sociedad evalúa regularmente las posiciones adoptadas en las declaraciones juradas de impuestos con respecto a situaciones en las que las normas impositivas están sujetas a interpretaciones. La Sociedad constituye provisiones cuando lo considera apropiado en base a las sumas que se esperan pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del pasivo diferido sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores contables. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de la llave de negocio o el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción diferente a una combinación de negocios y que a la fecha de la transacción no afecte los resultados contables ni impositivos. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando las alícuotas (y leyes) que han sido aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera se apliquen cuando se realice el activo o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los activos por impuesto diferido se registran en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles en el futuro contra las cuales se puedan compensar las diferencias temporarias.

El impuesto diferido se determina sobre las diferencias temporarias que surgen de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, excepto cuando la oportunidad de reversión de las diferencias temporarias es controlada por la Sociedad y es probable que las mismas no se revertan en el futuro.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe la posibilidad legal de compensar activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, y cuando los activos y pasivos por impuesto diferido están relacionados con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal, ya sea sobre la misma entidad o diferentes entidades, siempre y cuando exista la intención de cancelar los saldos en forma neta.

La Sociedad tiene la posibilidad de determinar la oportunidad de la distribución de dividendos de sus subsidiarias y no espera recibir ganancias del exterior en un futuro cercano que pueda resultar en una ganancia gravada. Por consiguiente, el impuesto diferido en relación con los resultados acumulados de las subsidiarias extranjeras se reconoce en la medida que, a la fecha de cierre del ejercicio, los dividendos se hayan declarado, la subsidiaria haya celebrado un acuerdo para distribuir ganancias en el futuro o existan planes de una venta en un futuro previsible.

Las entidades en Argentina están sujetas al Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta ("IGMP"). Conforme a este régimen impositivo, una entidad debe pagar el mayor entre el impuesto a las ganancias y el IGMP. La provisión por IGMP se calcula por cada entidad individual a la tasa vigente del 1% y se basa en los activos impositivos de cada compañía al cierre del ejercicio, como lo definen las leyes argentinas. Si el IGMP excede al impuesto a las ganancias, dicho excedente se puede tomar como pago a cuenta del impuesto a las ganancias futuro que se produzca durante un período de 10 años. Cuando la Sociedad considera que es probable que se utilice el cargo de IGMP como pago a cuenta del impuesto a las ganancias, contabiliza el IGMP como un crédito corriente o no corriente, según corresponda, dentro del rubro "Créditos por ventas y otros créditos" en el estado de situación financiera.

El impuesto a la ganancia mínima presunta fue derogado por la Ley N° 27.260 en su artículo 76 para los ejercicios que se inician a partir del 1° de enero de 2019.

Respecto al mismo, considerando la instrucción N° 2 de la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), en el caso que concurriesen quebrantos contables e impositivos, no procede registrar la provisión del impuesto en cuestión.

2.20. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambio de valor. No incluye descubiertos bancarios.

2.21. Capital social

El capital social se presenta como parte del patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se exponen en el patrimonio como una deducción de los fondos recibidos por dicha emisión (neto de impuestos).

Cuando la Sociedad compra sus propias acciones, (acciones propias en cartera), la contraprestación pagada, incluyendo los costos incrementales directamente atribuibles (neto de impuestos) se deduce del patrimonio hasta que las acciones sean canceladas o re-emitidas. Cuando esas acciones son posteriormente re-emitidas, la contraprestación recibida, neta de los costos incrementales de la operación directamente atribuibles y los efectos de impuestos, se incluye en el patrimonio.

Los instrumentos emitidos por la Sociedad que serán cancelados con la entrega de una cantidad fija de sus propios instrumentos de patrimonio, a cambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero, se clasifican como parte del patrimonio.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

No todas las políticas contables significativas requieren que la Gerencia utilice criterios o estimaciones subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o las estimaciones involucradas en su aplicación y el impacto en los estados financieros. Estos criterios comprenden supuestos o estimaciones en relación con eventos futuros. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales
Existencia de control, control conjunto o influencia significativa	Juicio en relación con la determinación de que la Sociedad detente una participación en las acciones de las participadas (considerando la existencia e influencia de derechos de voto potenciales significativos), su derecho de designar miembros del órgano ejecutivo de estas compañías (normalmente, el Directorio) en función de los estatutos de estas participadas, la composición y los derechos de otros accionistas de estas participadas y su capacidad para sentar políticas operativas y financieras para las participadas o para participar en el establecimiento de dicha política.	Tratamiento contable de las inversiones como subsidiarias (consolidación) o asociadas (método patrimonial proporcional)
Monto recuperable de las unidades de generación de efectivo (aún aquellas que incluyen valor llave), de asociadas y activos.	La tasa de descuento y el ingreso promedio por usuario –en relación con unidades de generación de efectivo. La tasa de descuento y la tasa de crecimiento esperada después de impuestos – en relación con asociadas. Los flujos de efectivo se determinan en función de experiencias pasadas con el activo o con activos similares y de conformidad con el mejor supuesto de hecho de la Sociedad en relación con las condiciones económicas que se espera que prevalezcan. Continuidad del negocio de las unidades de generación de efectivo. Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable, neto de costos de realización o valor de uso, de los activos (incluyen bienes inmuebles).	Si alguno de los supuestos utilizados resultara inexacto, esto podría generar diferencias en los valores recuperables de las UGE.
Medición del valor razonable de las propiedades de inversión	Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable. Ver Nota 9.	Valuación incorrecta de los valores de las propiedades de inversión
Impuesto a las ganancias	La Sociedad estima cuánto es el monto a pagar de impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cuál es la pretensión fiscal. Adicionalmente, la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, la Sociedad estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos.
Instrumentos financieros de nivel 2 y 3	La Sociedad utiliza distintos supuestos entre los que se destacan: • Ingresos proyectados descontados por tasa de descuento. • Valores determinados en función de las acciones en los fondos de capital sobre la base de sus estados financieros, que se basan en el valor razonable o en evaluaciones de sus inversiones. • Múltiplo comparable de mercado (ratio EV/GMV) • Precio del subyacente (Precio de mercado) y volatilidad de la acción (histórica) y tasa de interés de mercado (Curva Libor).	Incorrecto reconocimiento de cargo a resultados
Estimación de probabilidad de pasivos contingentes.	Si existen más probabilidades de gastar recursos económicos en relación con litigios instaurados contra la Sociedad, en función del dictamen de sus asesores jurídicos.	Cargo / recupero de provisiones en relación con un reclamo.
Consideraciones cualitativas para determinar si la sustitución del instrumento de deuda implica o no términos significativamente diferentes	Las características de los instrumentos de deuda intercambiados, y los parámetros económicos representados en ellos: promedio de vida útil de los pasivos intercambiados; alcance de los efectos de los términos de la deuda (índice, moneda, interés variable) sobre los flujos de efectivo de los instrumentos.	Clasificación de un instrumento de deuda que no refleje el cambio.

4. Composición de los principales rubros del Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión

La composición de los principales rubros del Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

4.1. Propiedades de inversión

La composición de las propiedades de inversión de la Sociedad por el ejercicios finalizado el 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	30.06.21
Propiedades en alquiler	5.616
Reserva de tierras	33.018
Total	38.634

Al 30 de junio de 2021 no existen activos de las propiedades de inversión de la Sociedad que hayan sido hipotecados o gravados de otro modo para garantizar algunos de los préstamos de la Sociedad u otros pasivos.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

4.2. Propiedades, planta y equipo

La composición del saldo de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

Al 30 de junio de 2021	Valores de origen	Depreciaciones acumuladas	Valores residuales
Otros edificios e instalaciones	280	(275)	5
Muebles y útiles	100	(77)	23
Maquinarias y equipo	268	(265)	3
Rodados	6	(6)	-
Total	654	(623)	31

Al 30 de junio de 2021 no existen obras en curso incluidas en este rubro.

Durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2021 no hubo costos financieros activados ya que no han habido activos que califiquen para su capitalización.

A excepción de la maquinaria y equipos bajo el régimen de arrendamientos que no han sido incluidos como derecho de uso de activos de acuerdo a NIIF 16, no existen restricciones a la realización, al cobro de ingresos derivados o recursos que puedan obtenerse por la disposición, sobre ninguna partida de propiedades, planta y equipo de la Sociedad.

4.3. Propiedades para la venta

La composición de las propiedades para la venta de la Sociedad al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	30.06.21
Propiedades terminadas	110
Propiedades sin desarrollar	595
Total propiedades para la venta	705
No corriente	595
Corriente	110
Total propiedades para la venta	705

Durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2021 no se realizaron activaciones de costos financieros.

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

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

Descripción	Valor de libros	Fecha de adquisición
Propiedades terminadas		
Casona Abril	77	ene-95
Villanueva	33	may-18
Total propiedades terminadas	110	
Propiedades sin desarrollar		
Caballito	595	abr-18
Total propiedades sin desarrollar	595	
Total	705	

4.4. Activos intangibles

La composición del saldo de los activos intangibles de la Sociedad al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

Al 30 de junio de 2021	Valores de origen	Amortizaciones acumuladas	Valores residuales
Software	53	(35)	18
Derechos a recibir unidades (i)	901	-	901
Total activos Intangibles	954	(35)	919

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

4.5. Derechos de uso

	30.06.21
Partes relacionadas	9
Total derechos de uso	9
No corriente	9
Total derechos de uso	9

4.6. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

La Sociedad lleva a cabo sus negocios a través de varias subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos. Entre sus principales subsidiarias se encuentran IRSA CP y Tyrus. Entre las principales asociadas se encuentran BHSA y New Lipstick. Entre los principales negocios conjuntos Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A.

A continuación, se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por la Sociedad en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos para el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2021:

	30.06.21
Subsidiarias	
IRSA CP	56.482
Tyrus	3.678
Efanur	2.708
Riteico S.A.	906
Inversora Bolívar S.A.	920
ECLSA	1.759
Palermo Invest S.A.	944
NFSA	458
Llao Llao Resort S.A.	502
HASAU	277
Liveck S.A.	72
Asociadas	
BHSA	852
BACS	481
Negocios conjuntos	
IRSA - Galerías Pacífico S.A. - U.T.	214
Cyrsa S.A.	60
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	70.313

4.7. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	30.06.21
Deudores por ventas, alquileres y servicios	361
Menos: Previsión para deudores incobrables	(9)
Total créditos por ventas	352
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	492
Adelantos a proveedores	216
Créditos fiscales	714
Gastos pagados por adelantado	182
Plan Incentivo largo plazo	15
Dividendos	129
Créditos diversos	6
Total otros créditos	1.754
Total créditos por ventas y otros créditos	2.106
No corriente	1.169
Corriente	937
Total créditos por ventas y otros créditos	2.106

Los créditos por ventas son generalmente presentados en el estado de situación financiera neto de las provisiones por deudores incobrables.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

4.8. 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.

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

Información del instrumento financiero	30.06.21
Activos según el Estado de Situación Financiera de Fusión	
Créditos por venta y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables)	2.115
Inversiones en activos financieros	
Acciones de compañías públicas	-
Fondos de inversión	10
Bonos	-
Partes relacionadas – Bonos	235
Efectivo y equivalentes de efectivo:	
Efectivo en caja y bancos	88
Inversiones a corto plazo	450
Total activos	2.889
Pasivos según el Estado de Situación Financiera de Fusión	
Deudas comerciales y otras deudas	722
Préstamos	31.287
Total pasivos	32.009

4.9. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	30.06.21
Anticipo de clientes	28
Deudas comerciales	343
Facturas a recibir	297
Depósitos de locatarios	1
Total deudas comerciales	669
Honorarios a directores	19
Plan incentivo a largo plazo	14
Planes de pago de impuestos	1
Otras deudas impositivas	11
Otros	8
Total otras deudas	53
Total deudas comerciales y otras deudas	722
No corriente	5
Corriente	717
Total deudas comerciales y otras deudas	722

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

4.10. Préstamos

La composición de los préstamos de la Sociedad y su valor razonable al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	Valor libros al 30.06.2021	Valor razonable al 30.06.2021
Obligaciones negociables	16.346	15.867
Préstamos bancarios	876	876
Partes relacionadas (Nota 5)	14.061	13.892
Descubiertos bancarios	4	4
Total préstamos	31.287	30.639
No corriente	16.098	
Corriente	15.189	
Total préstamos	31.287	

4.11. Pasivo por impuesto diferido

La composición del impuesto diferido (con apertura de activos y pasivos) al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	30.06.2021
Activo por impuesto diferido	
Quebrantos impositivos	6.117
Provisión Quebrantos Impositivos	(6.117)
Préstamos	870
Otros	59
Subtotal Activo por impuesto diferido	1.029
Pasivo por impuesto diferido	
Propiedades de inversión, propiedades para la venta, PPE y AI	(14.080)
Ajuste por inflación impositivo	(6.193)
Otros	(86)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(20.359)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(19.330)

5. Partes relacionadas

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

Rubro	30.06.2021
Derechos de uso de activos	9
Créditos por ventas y otros créditos	836
Inversiones en activos financieros	235
Deudas comerciales y otras deudas	(342)
Préstamos (Nota 4.10)	(14.061)
Pasivo por arrendamiento	(11)
Total partes relacionadas	(13.334)

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.06.2021	Descripción de la operación	Rubro
Cresud	(1)	Plan de incentivo a largo plazo a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(715)	Obligaciones negociables	Préstamos
	(51)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(11)	Reintegro de gastos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	7	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(2)	Honorarios por gerenciamiento a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	(773)		
IRSA CP	142	Anticipos recibidos por venta de inmueble	Créditos por ventas y otros créditos
	(10)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Deudas comerciales y otras deudas
	(4.251)	Obligaciones negociables	Préstamos
	(7.849)	Préstamos recibidos	Préstamos
	9	Derechos de uso	Derechos de uso de activos
	(50)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	235	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	(12)	Obligaciones negociables	Deudas comerciales y otras deudas
	(8)	Reintegro de gastos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(2)	Cobranzas por arrendamiento a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(11)	Pasivo por arrendamiento	Pasivo por arrendamiento
Tyrus	482	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	4	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	107	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Panamerican Mail S.A.	1	Plan de incentivo en acciones a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Elanur	(138)	Préstamos recibidos	Préstamos
Toradur S.A.	(673)	Obligaciones negociables	Préstamos
Rileco S.A.	(39)	Préstamos recibidos	Préstamos
NFSA	3	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(26)	Préstamos recibidos	Préstamos
Fibesa S.A.	8	Honorarios por gerenciamiento a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	13	Plan de incentivo en acciones a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(56)	Préstamos recibidos	Préstamos
Real Estate Investment Group VII LP	(35)	Préstamos recibidos	Préstamos
Palermo Invest S.A.	12	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
HASAU	1	Aportes a integrar	Créditos por ventas y otros créditos
Llao Llao Resorts S.A.	4	Servicios de hotelería a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	3	Servicios de hotelería a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
New Lipstick	23	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Lipstick Management LLC	(110)	Préstamos recibidos	Préstamos
Cyrsa S.A.	(38)	Préstamos recibidos	Préstamos
Inversora Bolívar S.A.	10	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Livick S.A.	1	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	(1)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
TGLT S.A.	(48)	Otros pasivos	Deudas comerciales y otras deudas
UTE IRSA - Galerías Pacifico S.A.	(130)	Otros pasivos	Deudas comerciales y otras deudas
Emprendimiento Recoleta S.A.	1	Plan de incentivo en acciones a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Otras subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	1	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	(12.421)		
Directores	(19)	Honorarios	Deudas comerciales y otras deudas
	5	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Total directores	(14)		
Consultores Asset Management S.A.	6	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
BHN Vida S.A.	(54)	Obligaciones negociables	Préstamos
BHN Seguros S.A.	(51)	Obligaciones negociables	Préstamos
Austral Gold Argentina S.A.	1	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Futuros y Opciones S.A.	(30)	Cauciones	Préstamos
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	1	Servicios legales	Deudas comerciales y otras deudas
Otras subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	1	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras partes relacionadas	(126)		
Total	(13.334)		

6. Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Ver Nota 35 de los estados financieros consolidados anuales.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas, Presidente y Directores de
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CUIT : 30-52532274-9

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado el Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión al 30 de junio de 2021 de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (en adelante "la Sociedad"), así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados especiales de fusión de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) 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). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de los estados financieros separados especiales de fusión libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros separados especiales de fusión adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), como fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros se encuentran libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros separados especiales de fusión debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros separados especiales de fusión, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros separados especiales de fusión en su conjunto.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría con salvedades.

*Price Waterhouse & Co. S.R.L.
Bouchard 557, piso 8°
C1106ABG - Ciudad de Buenos Aires
T: +(54.11) 4850 0000, F: +(54.11) 4850 1800
www.pwc.com.ar*

*Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.
25 De Mayo 596 - Piso 16°
(C1002ABL) Buenos Aires - Argentina
Tel/Fax: + (54 11) 4312 8525
Email: recepcion@estabe.com.ar*

Price Waterhouse & Co. S.R.L. es una firma miembro de la red global de PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL). Cada una de las firmas es una entidad legal separada que no actúa como mandataria de PwCIL ni de cualquier otra firma miembro de la red.

Abelovich, Polano & Asociados S.R.L. es una firma miembro de "Nexia International", una red internacional de Estudios Contables y Consultoras independientes. Nexia International no acepta responsabilidades por la realización de actos, omisiones u obligaciones contraídas por sus miembros. La membresía no constituye una asociación entre sus miembros, quienes no asumen responsabilidad por la realización de actos, omisiones u obligaciones contraídas por otros miembros de la red.



Fundamentos de nuestra opinión con salvedades

En razón del propósito específico que se detalla en nota 1, los estados financieros separados especiales de fusión adjuntos, fueron preparados por la Dirección de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima sin incluir cierta información contable requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por el efecto de la situación detallada en el párrafo "Fundamentos de nuestra opinión con salvedades", los estados financieros separados especiales de fusión mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima al 30 de junio de 2021 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otras cuestiones

Base contable y restricción del uso de informe

Sin calificar nuestra opinión, queremos llamar la atención sobre el hecho que los estados financieros separados especiales de fusión mencionados en el primer párrafo del presente informe, no comprenden un juego completo de estados financieros de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros separados especiales de fusión han sido preparados específicamente para dar cumplimiento a lo dispuesto por la sección XI de la Ley General de Sociedades y las normas concordantes de la CNV y pueden no ser adecuados para otro propósito. El presente informe se emite para uso exclusivo de la Sociedad, para su presentación ante la CNV y la Inspección General de Justicia y, por lo tanto, no debe ser distribuido a o utilizado por otros usuarios distintos de los allí especificados.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados financieros separados especiales de fusión de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima al 30 de junio de 2021 cumplen, 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 separados especiales de fusión de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores;
- c) al 30 de junio de 2021 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima que surge de sus registros contables ascendía a \$ 145.424,61, no siendo exigible a dicha fecha;
- d) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 30 de septiembre de 2021.

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 (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

(Socio)

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

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Informe sobre el estado de situación financiera individual especial de fusión

Hemos examinado el estado de situación financiera individual especial de fusión al 30 de junio de 2021 de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (en adelante "la Sociedad"), así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa (denominados conjuntamente "estado de situación financiera especial de fusión").

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación razonable del estado de situación financiera especial de fusión adjunto de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) 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). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación del estado de situación financiera especial de fusión libre de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

Alcance de nuestro examen

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que el examen del estado de situación financiera especial de fusión se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), como fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Asimismo, se incluya la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como 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 realizado por los auditores externos de la Sociedad, Price Waterhouse & Co. S.R.L y Abelovich, Polano & asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 30 de septiembre de 2021 con salvedades. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en el estado de situación financiera especial de fusión. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en el estado de situación financiera especial de fusión debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad del estado de situación financiera especial de fusión, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la dirección de la Sociedad y de la presentación del estado de situación financiera especial de fusión en su conjunto. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión con salvedades. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Fundamentos de nuestra opinión con salvedades

En razón del propósito específico que se detalla en nota 1, el estado de situación financiera especial de fusión adjunto, fue preparado por la Dirección de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, según lo mencionado en nota 2, sin incluir cierta información financiera requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la situación detallada en el párrafo "Fundamentos de nuestra opinión con salvedades", el estado de situación financiera especial de fusión mencionado en el primer párrafo del presente informe presenta razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima al 30 de junio de 2021 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Otras cuestiones

Base contable y restricción del uso de informe

Sin calificar nuestra opinión, queremos llamar la atención sobre el hecho que el estado de situación financiera especial de fusión mencionado en el primer párrafo del presente informe, no comprende un juego completo de estados financieros de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima preparados de acuerdo con las NIIF.

El presente informe se emite para uso exclusivo de la Sociedad, para su presentación ante la CNV, la Inspección General de Justicia, la Administración Federal de Ingresos Públicos y otros organismos de contralor en lo referido al trámite de fusión de sociedades y no debe ser distribuido o utilizado para ningún otro propósito.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) el estado de situación financiera especial de fusión de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima cumple, 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) el estado de situación financiera especial de fusión de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima surge de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

- c) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 30 de septiembre de 2021.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión al 30 de junio de 2021

1

Información Legal

Denominación: IRSA PROPIEDADES COMERCIALES S.A.

Ejercicio económico N°: 131, iniciado el 1° de julio de 2020.

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 8, 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: 14 de mayo de 2021.

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: 541.230.019 acciones.

Capital suscrito, emitido e integrado (millones de \$): \$ 54.123.

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

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Actividad principal: Inmobiliaria.

Participación directa e indirecta de la sociedad controlante sobre el capital: 432.570.149 acciones.

Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio neto: 79,92%.

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL		
	Acciones en circulación (cantidad)	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)	Suscrito, emitido e integrado (millones de \$)
Ordinarias escriturales de valor nominal \$ 100 cada una y con derecho a un voto por acción	541.230.019	541.230.019	54.123

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión al 30 de junio de 2021 (Nota 1)

(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.21
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	4.1.	102.028
Propiedades, planta y equipo	4.2.	1.169
Propiedades para la venta	4.3.	113
Activos intangibles	4.4.	1.169
Derechos de uso	4.5.	735
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	4.6.	37.128
Créditos por impuesto a las ganancias.		5
Créditos por ventas y otros créditos	4.7.	579
Total del Activo no corriente		142.826
Activo corriente		
Propiedades para la venta	4.3.	4
Inventarios		34
Créditos por impuesto a las ganancias		26
Créditos por ventas y otros créditos	4.7.	12.111
Inversiones en activos financieros	4.8.	7.151
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.8.	54
Total del Activo corriente		19.380
TOTAL DEL ACTIVO		162.306
PATRIMONIO NETO		
Capital social		54.123
Ajuste integral del capital social		27.170
Reserva legal		1.484
Otras Reservas		10.201
Resultados no asignados		(20.409)
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		72.569
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	4.9.	989
Préstamos	4.10.	34.325
Pasivos por impuesto diferido	4.11.	38.439
Otros pasivos		45
Provisiones		70
Pasivo por arrendamiento		1
Total del Pasivo no corriente		73.869
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	4.9.	3.453
Impuesto a las ganancias		939
Remuneraciones y cargas sociales		240
Préstamos	4.10.	11.161
Pasivo por arrendamiento		8
Provisiones		67
Total del Pasivo corriente		15.868
TOTAL DEL PASIVO		89.737
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		162.306

Las notas que se acompañan forman parte integrante del estado de situación financiera separado especial de fusión.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztein
Presidente

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Notas al Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión al 30 de junio de 2021

(Importes expresados en millones de pesos argentinos a menos que se indique lo contrario)

1. Propósito del presente estado de situación financiera separado especial de fusión

El Comité Ejecutivo de la Sociedad instruyó a la Gerencia a los efectos de iniciar las tareas y trámites tendientes a la fusión por absorción entre IRSA Inversiones y Representaciones S.A., como sociedad absorbente, y la Sociedad como sociedad absorbida, de conformidad con las disposiciones de los arts. 83 y siguientes de la Ley General de Sociedades y bajo los términos de neutralidad tributaria conforme los artículos 77 y siguientes de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

La fusión tendrá como fecha efectiva el 1 de julio de 2021, fecha a partir de la cual tendrá efectos la transferencia a la absorbente de la totalidad del patrimonio de la sociedad, incorporándose por ello al patrimonio de la absorbente la totalidad de sus derechos y obligaciones, activos y pasivos, todo ello sujeto a las aprobaciones societarias requeridas bajo la normativa aplicable y la inscripción de la fusión y de la disolución sin liquidación de la sociedad en el Registro Público, motivo por el cual se presenta el presente estado de situación financiera separado de fecha 30 de junio de 2021.

El estado de situación financiera separado especial de fusión de la Sociedad fue aprobado por el Directorio para su emisión el 30 de septiembre de 2021.

2. Resumen de políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación del estado de situación financiera separado especial de fusión

El presente Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión ha sido preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board o IASB por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF). Todas las NIIF efectivas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros fueron aplicadas.

Debido a su propósito específico (ver Nota 1), el presente estado de situación financiera separado especial de fusión no incluye el estado de resultado integral separado, el estado de cambios en el patrimonio separado, el estado de flujo de efectivo separado, ni la presentación de cifras comparativas y cierta información complementaria requerida por las NIIF.

2.2. Unidad de medida

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

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

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

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

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

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

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre del balance no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del balance, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados y otros resultados integrales dentro de Resultados financieros, netos en una nueva línea llamada RECPAM.

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

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera".
- 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.

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

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

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, el presente Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión al 30 de junio de 2021 fue reexpresado de acuerdo con lo establecido en la NIC.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

2.3. Nuevas normas contables

Las siguientes normas y modificaciones de normas han sido publicadas por el IASB. A continuación, se detallan aquellas normas y modificaciones que potencialmente tengan algún impacto para la Sociedad en el momento de su aplicación.

Normas y modificaciones adoptadas por la Sociedad.

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - Modificaciones a la NIIF 16	Como resultado de la pandemia de COVID-19, se han otorgado concesiones de alquiler a los arrendatarios. Dichas concesiones pueden tomar una variedad de formas, incluyendo condonaciones de pago y aplazamiento de pagos de arrendamiento. En mayo de 2020, el IASB realizó una enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos que brinda a los arrendatarios la opción de tratar las concesiones de alquiler calificadas de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de las concesiones como pagos de arrendamiento variables en el período en que se otorgan. Las entidades que apliquen los expedientes prácticos deben revelar este hecho, si el expediente se ha aplicado a todas las concesiones de alquiler calificadas o, en caso contrario, información sobre la naturaleza de los contratos a los que se ha aplicado, así como el monto reconocido en la utilidad o pérdida derivada de las concesiones de alquiler.	30-6-2021

La adopción de estas normas y modificaciones, no tuvo un impacto material para la Sociedad.

Normas y modificaciones todavía no adoptadas por la Sociedad

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
Revelaciones de políticas contables - Modificación a la NIC 1 y Declaración Práctica 2	El IASB modificó la NIC 1 para exigir a las entidades que revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Las enmiendas definen que implica y cómo identificar información material de política contable. Aclaran además que no es necesario revelar información de política contable inmaterial. Si se revela, no debe ensombrecer información contable material. Para apoyar esta enmienda, la IASB también modificó la Declaración Práctica 2 de las NIIF sobre la "Elaboración de juicios relacionados con la materialidad" para asesorar sobre cómo aplicar el concepto de importancia relativa a la relevación de información sobre políticas contables.	01-01-2023
Definición de estimaciones contables - Modificaciones de la NIC 8	La modificación de la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante, porque los cambios en las estimaciones contables se aplican de forma prospectiva a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables se aplican generalmente de forma retrospectiva a transacciones pasadas y otros acontecimientos del pasado, así como al ejercicio actual.	01-01-2023

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Modificación a la NIC 1	Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 Presentación de estados financieros aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existen al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del convenio). Las modificaciones también aclaran lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. Las modificaciones podrían afectar la clasificación de los pasivos, en particular para las entidades que previamente consideraron las intenciones de la administración para determinar la clasificación y para algunos pasivos que pueden convertirse en patrimonio. Deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores. En mayo de 2020, el IASB emitió un Proyecto de Norma proponiendo aplazar la fecha de vigencia de las modificaciones hasta el 1 de enero de 2023.	30-6-2023
Modificación a la NIC 37	La enmienda a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen costos incrementales, como así también una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los mismos. Antes de reconocer una provisión separada para un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir con el contrato.	30-6-2023
Propiedad, planta y equipo: Producto antes del uso previsto - Modificaciones a la NIC 16	La enmienda a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo (PP&E) prohíbe que una entidad deduzca del costo de un artículo de PP&E cualquier producto recibido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está "probando si el activo funciona correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El desempeño financiero del activo no es relevante para esta evaluación.	30-6-2023
Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3	Se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 Combinaciones de negocios para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes e interpretación 21 Gravámenes. Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.	30-6-2023
Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020	Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020: • NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué comisiones deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. • NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento. • NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a los valores en libros registrados en los libros de su matriz para medir también las diferencias de conversión acumuladas utilizando las cantidades informadas por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a los asociados y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención IFRS 1. • NIC 41 Agricultura: eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable según la NIC 41. Esta enmienda está destinada a alinearse con el requisito de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos.	30-6-2023
Impuesto diferido - Modificaciones a la NIC 12	El IASB emitió modificaciones a la NIC 12 que aclara cómo las empresas contabilizan el impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única. Los efectos de estas enmiendas significan esencialmente que la excepción del reconocimiento inicial no está disponible para transacciones que implican el reconocimiento tanto de un activo como de un pasivo, tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.	30-6-2024

La Gerencia está estudiando el impacto que estas nuevas normas y modificaciones tendrán para la Sociedad.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

2.4. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

(a) Subsidiarias

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las cuales la Sociedad tiene control. La Sociedad controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos a los resultados variables provenientes de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos resultados a través de su poder sobre la entidad. La Sociedad también analiza la existencia de control cuando no posee más del 50% de los derechos a voto de una entidad, pero posee la capacidad para definir sus actividades relevantes debido a la existencia de control de-facto.

Control de-facto puede existir en circunstancias donde el tamaño relativo de los derechos a voto de la Sociedad sobre una entidad en proporción al tamaño y la dispersión de la tenencia de otros accionistas, le otorga al Grupo el poder para definir las actividades relevantes de dicha entidad.

Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en la cual el control se transfiere al Grupo. Las mismas se dejan de consolidar a partir de la fecha en la que cesa el control.

La Sociedad utiliza el método de la compra para contabilizar las combinaciones de negocios. La contraprestación transferida por la adquisición de una subsidiaria es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos contraídos y las participaciones accionarias emitidas por la Sociedad. La contraprestación transferida incluye el valor razonable de los activos o pasivos resultantes de un acuerdo de contraprestación contingente. Los costos de adquisición se cargan a resultados a medida que se incurren. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se miden inicialmente a sus valores razonables a la fecha de adquisición.

La NIIF 3 "Combinaciones de Negocios" permite un plazo de 12 meses para terminar de contabilizar una combinación de negocios. Cuando esta registración no se completa al cierre del ejercicio en el cual tiene lugar la combinación de negocios, la Sociedad informa los montos provisionarios.

La Sociedad ha optado por registrar las adquisiciones de activos o grupos de activos realizados entre entidades que se encuentran bajo control común y califiquen como "combinaciones de negocios" de acuerdo a lo establecido en la NIIF 3, aplicando el método de adquisición.

La Sociedad reconoce los intereses no controlantes en la entidad adquirida ya sea a valor razonable o a la parte proporcional del interés no controlante de los activos netos de la entidad adquirida. La Sociedad selecciona el método a utilizar adquisición por adquisición.

El excedente de la suma de la contraprestación transferida, el monto del interés no controlante en la entidad adquirida y el valor razonable de la participación anterior a la fecha de adquisición en la entidad adquirida, por sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos, se registra como llave de negocio. Si el total de la contraprestación transferida, el interés no controlante reconocido y la participación anterior es inferior al valor razonable de los activos netos de la entidad adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados integrales como "Ganancia resultante de combinaciones de negocios".

Se eliminan los saldos y transacciones entre compañías relacionadas, y las ganancias y/o pérdidas no realizadas por operaciones entre compañías de la Sociedad. Las políticas contables de las subsidiarias se modifican, cuando es necesario, para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad. La mayoría de las subsidiarias tienen el mismo cierre de ejercicio que la Sociedad; sin embargo, ciertas subsidiarias tienen cierres de ejercicio distintos. En estos casos se preparan estados financieros o información financiera especial para fines específicos al 30 de junio de cada año para su utilización en los estados financieros la Sociedad.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

(b) Asociadas

Las asociadas son todas aquellas entidades sobre las cuales la Sociedad tiene influencia significativa pero no control, representada generalmente por una tenencia de entre el 20% y menos del 50% de los derechos de voto de dicha entidad. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo a este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversor sobre el resultado de la asociada con posterioridad a la fecha de adquisición. La inversión de la Sociedad en asociadas incluye la llave de negocio identificada en la adquisición.

Si la participación accionaria en una asociada se reduce pero se retiene la influencia significativa sobre dicha entidad, sólo la parte proporcional de los montos anteriormente reconocidos en otros resultados integrales se reclasifica a resultados, en caso de corresponder.

La Sociedad reconoce en resultados la porción que le corresponde en los resultados de la asociada y en otros resultados integrales la porción que le corresponde sobre los otros resultados integrales de la asociada. Cuando la porción correspondiente al Grupo de las pérdidas de una asociada es igual o excede su interés en la asociada, incluyendo cualquier otro crédito no garantizado, la Sociedad registra su participación en dichas pérdidas hasta que su inversión quede valuada en cero, a menos que haya incurrido en obligaciones legales o constructivas, o haya efectuado pagos en nombre de la asociada.

La Sociedad determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en la asociada. Si este es el caso, la Sociedad calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de la asociada y su valor contable, y reconoce dicha diferencia en la línea en el estado de resultados integrales.

La Sociedad tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las inversiones en asociadas que se consideran significativas. Cuantitativamente, la Sociedad considera significativas a aquellas entidades que individualmente representan al menos un 20% del resultado por participación en asociadas en el estado de resultados integrales consolidado y, simultáneamente, por lo menos un 20% del total de inversiones en asociadas en el estado de situación financiera, al cierre de cada ejercicio. Asimismo, dentro de los aspectos cualitativos, se tienen en cuenta, entre otros factores, los riesgos específicos a los que está expuesta cada entidad individual, su rendimiento y la importancia que cada entidad posee dentro de la Sociedad.

(c) Negocios conjuntos

Los acuerdos conjuntos son acuerdos contractuales mediante los cuales la Sociedad y otra parte o partes poseen el control conjunto de dicho acuerdo. De conformidad con la NIIF 11, las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como negocios conjuntos u operaciones conjuntas dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales que tenga cada inversor, sin importar la estructura legal del acuerdo. Un negocio conjunto es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos netos del acuerdo. Una operación conjunta es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relativos al acuerdo. La Sociedad ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y determinó que los mismos son negocios conjuntos.

Las inversiones en negocios conjuntos se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo con el método del valor patrimonial proporcional, los intereses en negocios conjuntos se reconocen inicialmente al costo y luego se ajustan para reconocer en resultados la porción que le corresponde en los resultados de los negocios conjuntos y en otros resultados integrales la porción que le corresponde en otros resultados integrales de negocios conjuntos.

Cuando la porción correspondiente al Grupo de las pérdidas en un negocio conjunto es igual o excede sus intereses en los negocios conjuntos (lo cual incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de la Sociedad en los negocios conjuntos), la Sociedad registrará su participación en dichas pérdidas hasta que su inversión quede valuada en cero, a menos que haya asumido obligaciones o efectuado pagos en nombre de los negocios conjuntos.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Se determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en los negocios conjuntos. Si este es el caso, la Sociedad calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de los negocios conjuntos y su valor contable, y reconoce dicha diferencia en la línea "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos" en el estado de resultados integrales.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre la Sociedad y sus negocios conjuntos se eliminan en la medida del interés de la Sociedad en los negocios conjuntos. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos que la transacción refleje indicios de una desvalorización del activo transferido. Las políticas contables de los negocios conjuntos se modifican para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por la Sociedad.

La Sociedad tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las inversiones en negocios conjuntos que se consideran significativas. Cuantitativamente, la Sociedad considera significativas a aquellas entidades que individualmente representan al menos un 20% del resultado por participación en negocios conjuntos en el estado de resultados integrales consolidado y, simultáneamente, por lo menos un 20% del total de inversiones en negocios conjuntos en el estado de situación financiera, al cierre de cada ejercicio. Asimismo, dentro de los aspectos cualitativos, se tienen en cuenta, entre otros factores, los riesgos específicos a los que está expuesta cada entidad individual, su rendimiento y la importancia que cada entidad posee dentro de la Sociedad.

2.5. Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de cada una de las entidades de la Sociedad se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad ("la moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en pesos argentinos, que es la moneda de presentación de la Sociedad.

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

2.6. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades de la Sociedad que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por la Sociedad para sus propias operaciones. Las propiedades de la Sociedad que se alquilan a compañías asociadas o negocios conjuntos se clasifican como propiedades de inversión en los estados financieros.

Las propiedades de inversión incluyen, además, inmuebles que se están construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión y otras tierras cuyo uso futuro aún no ha sido determinado.

Adicionalmente, la Sociedad reconoce económicamente "excedentes constructivos" en aquellas propiedades que cumplan los siguientes requisitos: a) posean excedente constructivo que legalmente sean viables en base a la aplicación de Códigos de Planeamiento y/o Ordenanzas específicas aprobadas, y b) tengan una viabilidad económica y comercial ya sea por su mercado de realización como de factibilidad constructiva. Si por disposiciones legales o regulatorias o por aspectos comerciales y/o económicos el excedente constructivo solo puede ser realizado por la Sociedad y el activo aún no ha sido construido, no se reconoce ese valor.

Cuando una propiedad es ocupada parcialmente por la Sociedad, manteniendo el resto para la obtención de ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, la Sociedad contabiliza las partes por separado. La parte que es ocupada por la Sociedad se contabiliza como propiedades, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo"; y la parte que se mantiene para obtener ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, o ambos, se trata como propiedades de inversión, de conformidad con la NIC 40.

Las propiedades de inversión de la Sociedad comprenden principalmente la cartera de centros comerciales y oficinas, ciertas propiedades en desarrollo y reservas de tierras.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a costo. El costo comprende el precio de compra y los gastos directamente atribuibles, como por ejemplo, honorarios legales, ciertos impuestos directos, comisiones y en los casos de propiedades en construcción, la activación de los costos financieros.

En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente. Los costos activados incluyen principalmente la porción asignable de los costos de los servicios externos, además de los materiales requeridos para su construcción. La activación de estos costos cesa cuando el bien alcanza las condiciones de operación antes mencionadas.

Los gastos directos vinculados con la negociación de los contratos de alquiler (como pagos a terceros por servicios prestados y ciertos impuestos específicos vinculados con la celebración de los mismos) son activados dentro del valor contable de las propiedades de inversión respectivas, y amortizados durante el plazo de arrendamiento de estos contratos.

Los costos financieros correspondientes a propiedades en desarrollo o sujetas a renovaciones importantes se capitalizan. El costo financiero capitalizado se calcula utilizando el costo financiero promedio ponderado, luego de ajustarlo por préstamos asociados con desarrollos específicos. Cuando los préstamos se relacionan con desarrollos específicos, el monto capitalizado es el interés bruto incurrido sobre dichos préstamos, menos los ingresos por inversiones derivados de la inversión temporal de los mismos. El costo financiero se capitaliza desde el inicio de la obra en desarrollo hasta la fecha de su finalización. La capitalización de los costos financieros se suspende cuando se interrumpe la actividad de construcción durante un período prolongado. El costo financiero también se capitaliza sobre el costo de compra de la tierra o propiedad adquirida específicamente para la construcción, pero sólo cuando ya se han iniciado las actividades de construcción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Las propiedades que se están refaccionando para mantener su uso como propiedad de inversión o para los que el mercado se ha vuelto menos activo continúan siendo medidas a su valor razonable. Las propiedades en construcción se miden al valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable. Por el contrario, las propiedades en construcción para las que el valor razonable no puede determinarse de manera confiable, pero para las cuales se espera que así lo sea al concluir la construcción, se miden al costo menos el deterioro hasta que el valor razonable sea confiablemente determinable o la construcción se haya completado, lo que ocurra primero.

Los valores razonables se determinan de manera diferente dependiendo del tipo de propiedad que se esté midiendo.

En general, el valor razonable de los edificios de oficinas y de las reservas de tierras se basa en precios de mercado activos comparables, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico (Nivel 2).

El valor razonable de la cartera de centros comerciales de la Sociedad se basa en proyecciones de flujos de fondo descontados. Este método de valuación se utiliza comúnmente en la industria de centros comerciales en la región donde la Sociedad lleva a cabo sus operaciones (Nivel 3).

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 576/10 de la CNV, las valuaciones se realizan a la fecha de los estados financieros por valuadores externos que poseen cualificaciones profesionales reconocidas y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valuando. Estas valuaciones constituyen la base para los valores reconocidos en los estados financieros. El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, los ingresos de alquiler de los arrendamientos actuales y otros supuestos que el mercado haría al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto sean reconocidos por la Sociedad y el costo del bien pueda medirse de manera fiable. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada es dado de baja.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Las transferencias de activos, ya sea que se trate de activos clasificados como propiedades de inversión que se transfieren a otros rubros o viceversa, solo pueden realizarse cuando exista un cambio en su uso, que se encuentre evidenciado por: a) si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por la Sociedad, la misma se reclasifica como propiedades, planta y equipo al comienzo de dicha ocupación; b) cuando una propiedad de inversión cambia su utilización, y esto se encuentra evidenciado por un proceso de desarrollo para prepararla para su venta, la propiedad se transfiere a propiedades para la venta; c) si finaliza la ocupación por la Sociedad de una propiedad, la misma se reclasifica desde propiedades, planta y equipo a propiedades para la venta; o d) el inicio de operaciones de arrendamiento operativo con un tercero, por lo cual las propiedades para la venta se transfieren a propiedades de inversión. La transferencia de propiedades de inversión a otros rubros se realiza al valor razonable del activo en la fecha de cambio de uso y dicho valor razonable es el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores según la norma aplicable. Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, la sociedad valúa la propiedad por el importe en libros correspondiente previo al traslado y la clasifica como propiedad de inversión por el valor razonable en la fecha del cambio de uso. La Sociedad tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NIC 16. En caso de la transferencia desde inventarios a propiedades de inversión, se tomará reconociendo el resultado entre su importe en libros anterior y su valor razonable, cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del período.

La Sociedad puede vender sus propiedades de inversión cuando considere que las mismas ya no forman parte del negocio de alquiler. El valor contable anterior a la venta es ajustado al precio de la transacción y el eventual ajuste es reconocido en el estado de resultados integrales dentro de "Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se venden o cuando se dejan de utilizar en forma permanente y no se esperan beneficios económicos futuros derivados de sus ventas. La baja por venta de las propiedades es contabilizada cuando el control ha sido transferido al comprador. Para los acuerdos incondicionales, esto sucederá cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, cuando dichas condiciones se han cumplido. Cuando el monto a cobrar por la venta de las propiedades es diferido el mismo se descuenta a valor actual.

2.7. Propiedades, planta y equipo

Esta categoría de activos comprende principalmente edificios o partes de un edificio utilizadas con fines administrativos, máquinas, computadoras y otros equipos, rodados, muebles y útiles y mejoras en oficinas de la Sociedad.

Todas las propiedades, planta y equipo ("PPE") se encuentran registradas a costo reexpresado a la fecha de cierre, menos la depreciación y desvalorización acumulada, si las hubiere. El costo atribuido incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los bienes. En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente. Los costos activados incluyen principalmente la porción asignable de los costos de los servicios externos, además de los materiales requeridos para su construcción. La activación de estos costos cesa cuando el bien alcanza las condiciones de operación antes mencionadas.

Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto de PPE se capitalizan como parte del costo del mismo. Un activo apto es aquel que requiere de un período prolongando antes de estar listo para el uso al que está destinado. Los costos financieros se capitalizan durante el período de construcción o producción del activo apto, y cesan una vez que se hayan completado todas las actividades necesarias para que dicho activo sea destinado al uso previsto, o se suspende durante los períodos en los que se hayan suspendido las actividades de construcción de dicho activo.

Los costos posteriores al reconocimiento inicial se incluyen en el valor contable del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que dichos costos generen beneficios económicos futuros para la Sociedad y los mismos puedan medirse de manera confiable. Dichos costos pueden incluir el costo de mejoras o de reemplazos de partes que reúnen las condiciones para su capitalización. El valor contable de la parte reemplazada es dado de baja. Las reparaciones y mantenimiento son imputados al estado de resultados integrales en el ejercicio en que se incurren. La depreciación, basada en un criterio de componentes, se calcula utilizando el método de la línea recta durante la vida útil estimada de los activos.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Al 30 de junio de 2021 la vida útil se detalla a continuación:

Otros edificios e instalaciones	Entre 1 y 22 años
Muebles y útiles	Entre 3 y 10 años
Maquinarias y equipos	Entre 1 y 10 años
Rodados	5 años
Otros	3 años

Al cierre de cada ejercicio se evalúa la existencia de indicios de deterioro del valor recuperable y/o vida útil residual de los activos. Si existiera algún indicio, se estima el importe recuperable y/o vida útil residual del/los activo/s deteriorado/s, y se procede al ajuste en caso de corresponder. Al cierre de cada ejercicio se estima la vida útil residual de los activos y se ajusta en caso de corresponder.

El valor contable de un activo se reduce a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado (Nota 2.10.).

2.8. Arrendamientos

Los arrendamientos de la Sociedad se exponen de acuerdo a NIIF 16, la Sociedad reconoce el activo por el derecho de uso y un pasivo a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplen con la definición de arrendamiento de acuerdo a la norma.

La Sociedad como arrendador:

Las propiedades de la Sociedad arrendadas a terceros bajo arrendamientos operativos son clasificadas como "Propiedades de inversión" en el estado de situación financiera.

La Sociedad como arrendatario:

La Sociedad adquiere ciertos activos específicos (esencialmente maquinarias y equipos de computación y concesiones de explotación de inmuebles) bajo la forma de arrendamientos de acuerdo con NIIF 16. Los bienes adquiridos bajo esta modalidad se exponen como un activo al valor actual de los pagos mínimos futuros del arrendamiento. Los activos arrendados capitalizados se deprecian durante la vida útil estimada de los mismos o durante la vigencia del arrendamiento, lo que finalice antes. La carga financiera total se distribuirá entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada período, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

Los arrendamientos que entren por la excepción de la NIIF 16, en los cuales la Sociedad actúa como arrendatario se imputan a resultados al momento en que se devengan. Los mismos incluyen principalmente contratos menores a un año y/o de valores no materiales.

2.9. Activos intangibles

(a) Llave de negocio

La llave de negocio representa los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no pueden ser individualmente identificados y reconocidos por separado por la Sociedad en una adquisición de negocio. La llave de negocio se mide inicialmente como la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación transferida, más el valor del interés no controlante de la entidad adquirida, más, en el caso de adquisiciones en etapas, el valor razonable de la participación mantenida sobre la entidad adquirida anterior a la fecha de adquisición y el valor razonable de los activos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

A efectos de desvalorización, la llave de negocio se imputa a las unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de la adquisición (Nota 2.10.). Luego del reconocimiento inicial, la llave de negocio se mide a costo menos desvalorización acumulada y se expone en "Activos intangibles" en el estado de situación financiera.

La llave de negocio también puede surgir por adquisiciones de inversiones en asociadas y negocios conjuntos, siendo el excedente del costo de la inversión sobre la parte proporcional de la Sociedad del valor razonable de los activos netos identificables. Dicha llave de negocio se registra en inversiones en asociadas o en negocios conjuntos.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

La llave de negocio no se amortiza pero se revisa por desvalorización anualmente, o con mayor frecuencia si existen indicios de desvalorización.

(b) Software

Las licencias de software adquiridas se capitalizan en base a los costos incurridos para adquirir y poner en uso el software específico. Dichos costos se amortizan durante la vida útil del software, estimada entre 3 y 5 años.

Los costos relacionados con el mantenimiento de los programas de computación se reconocen como gasto en el resultado del ejercicio a medida que se incurren. Los costos de desarrollo que son directamente atribuibles al diseño y prueba de los productos de software desarrollados y controlados por la Sociedad se reconocen como activos intangibles cuando se cumplen los siguientes criterios: (i) es técnicamente posible completar el software para el uso establecido; (ii) la Gerencia intenta completar el software y usarlo o venderlo; (iii) existe la posibilidad de usar o vender el software; (iv) puede demostrarse que el software generará beneficios económicos futuros; (v) se encuentran a disposición suficientes recursos técnicos, financieros o de otra índole para completar el desarrollo y utilizar o vender el software; y (vi) el gasto atribuible al software puede medirse de manera confiable.

Los costos directamente atribuibles que se capitalizan como parte del software incluyen los costos de personal asignado al desarrollo del mismo y una parte proporcional de los gastos fijos respectivos.

Otros gastos de desarrollo que no cumplen con estos criterios se reconocen como gastos en el resultado del ejercicio a medida que se incurren. Los costos de desarrollo anteriormente reconocidos como gasto no se reconocen como un activo en un período posterior.

Los costos de desarrollo de software de computación reconocidos como activos se amortizan durante su vida útil estimada, la cual no excede los 5 años.

(c) Derechos a recibir unidades ("Permutas")

La Sociedad generalmente realiza operaciones de permuta donde intercambia con terceros desarrolladores, parcelas de tierra para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas. A cambio de los terrenos cedidos, la Sociedad generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir por los desarrolladores. Dichos derechos son reconocidos inicialmente a su costo (el cual está representado por el valor razonable del terreno cedido) y los mismos no son ajustados con posterioridad, excepto que los mismos se hayan desvalorizado.

2.10. Desvalorización del valor de los activos

(a) Llave de negocio

A efectos del test de desvalorización, los activos se agrupan en unidades generadoras de efectivo ("UGE"), que representan la Sociedad de activos más pequeño que genera entradas de efectivo independientes a los flujos de efectivo generados por otro grupo de activos. Para determinar si se deben reconocer pérdidas por desvalorización, el valor contable de las UGE o de los grupos de UGE se compara con su valor recuperable. Los valores contables netos de las UGE y los grupos de UGE incluyen la llave de negocio y los activos con vida útil limitada (como por ejemplo, propiedades de inversión, planta y equipo, activos intangibles y capital de trabajo neto).

Si el valor recuperable de una UGE es inferior a su valor contable, la pérdida por desvalorización se atribuye en primer lugar a la llave de negocio alocada a dicha unidad, y luego en forma proporcional al resto de los activos de dicha UGE en base al valor contable de dichos activos. Las pérdidas por desvalorización de la llave de negocio se registran en el estado de resultados integrales y no se reversan en períodos siguientes.

El valor recuperable de una UGE es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso. El valor razonable es el importe que se puede obtener por la venta de una UGE en una transacción realizada, entre partes independientes, interesadas y debidamente informadas. El valor en uso es el valor presente de los flujos de fondos futuros estimados que se esperan obtener de las UGE o grupos de UGE.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

(b) Propiedades, planta y equipo y activos intangibles de duración limitada

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la Sociedad revisa los valores contables de sus propiedades, planta y equipo, y activos intangibles de duración limitada para determinar si existen indicios de que dichos activos no son recuperables. En caso de existir tales indicios, se estima el valor recuperable del activo para determinar el importe de la pérdida por desvalorización, si la hubiere.

Cuando el activo no genera flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Sociedad estima el valor recuperable de la UGE a la cual pertenece el activo.

Si el valor recuperable de un activo o UGE es inferior a su valor contable, el valor contable del activo o UGE se reduce a su valor recuperable. Las pérdidas por desvalorización se reconocen de inmediato en el estado de resultados integrales.

Los activos o UGE que sufrieron una pérdida por desvalorización son revisados a cada fecha de cierre del ejercicio para evaluar una posible reversión de la desvalorización. La pérdida por desvalorización reconocida en períodos anteriores se reversa sólo si hubo un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el valor recuperable de los activos o UGE desde el reconocimiento de la última pérdida por desvalorización.

En tal caso, el valor contable del activo o UGE se incrementa a la estimación reestimada de su valor recuperable, que no podrá ser mayor al valor contable que se habría determinado de no haberse contabilizado ninguna pérdida por desvalorización del activo o UGE en ejercicios anteriores. La reversión de pérdidas por desvalorización se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.11. Propiedades para la venta

Las propiedades para la venta comprenden aquellas propiedades destinadas a su venta o que se encuentran en proceso de construcción con estos fines. Las propiedades para la venta se registran al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. Cuando hay un cambio en el uso de las propiedades de inversión, evidenciado por el comienzo del desarrollo para prepararlo para su venta, las propiedades se reclasifican como propiedades para la venta a su costo, que es el valor contable a la fecha de cambio de uso. Posteriormente se registran al costo o al valor neto de realización, el que sea menor.

El costo comprende todos los costos directos de compra, costos de conversión y otros costos contraídos para llevar las propiedades para la venta a su condición y ubicación actual.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso habitual de los negocios, menos los costos de reconstrucción y los gastos de comercialización. Si el valor neto de realización es inferior al valor contable, se reconoce una reducción del valor contable hasta el monto del valor neto de realización. Dichas reducciones de valor se reversan cuando dejan de existir las circunstancias que las causaron, o cuando aumenta el valor neto de realización.

2.12. Inventarios

Los inventarios incluyen principalmente materiales, suministros u otros activos que se utilizan para la prestación de diferentes servicios.

Los insumos y el resto de materiales y activos clasificados en esta categoría se miden a costo reexpresado a la fecha de cierre al valor neto de realización, el que sea menor. El costo de los insumos, materiales y otros activos se determina utilizando el método del precio promedio ponderado.

2.13. Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica a sus activos financieros en dos categorías: activos medidos a valor razonable y activos medidos a costo amortizado. Esta clasificación depende de si el activo financiero es un instrumento de deuda o capital.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Instrumentos de deuda

Un instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a costo amortizado solo si se cumplen los siguientes dos criterios: (i) el objetivo del modelo de negocios de la Sociedad es mantener el activo para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y (ii) los términos contractuales requieren pagos en fechas específicas sólo de capital e intereses. La naturaleza de cualquier derivado embebido en instrumentos de deuda se considera al momento de determinar si los flujos de efectivo son sólo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados en el párrafo anterior, el instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a "valor razonable con cambios en resultados". La Sociedad no ha designado ningún instrumento de deuda como medido a valor razonable con cambios en resultados con el objetivo de eliminar o reducir significativamente una asimetría contable.

Instrumentos de capital

Todas las inversiones en acciones de compañías que no son subsidiarias, asociadas ni negocios conjuntos de la Sociedad, se miden a valor razonable. Las inversiones en acciones mantenidas para negociar se registran a valor razonable con cambios en resultados. Para todas las otras inversiones en acciones, la Sociedad puede hacer una elección irrevocable al momento del reconocimiento inicial y reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos en otros resultados integrales.

Al momento del reconocimiento inicial, la Sociedad mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero no valuado a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha en la cual la Sociedad se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando se han extinguido o transferido los derechos a recibir flujos de efectivo provenientes de dichas inversiones y los riesgos y beneficios relacionados con su titularidad.

En general, la Sociedad utiliza el precio de la transacción para determinar el valor razonable de un instrumento financiero al momento del reconocimiento inicial. En el resto de los casos, la Sociedad sólo registra una ganancia o pérdida al momento del reconocimiento inicial sólo si el valor razonable del instrumento es evidenciado con otras transacciones comparables y observables del mercado para el mismo instrumento o se basa en una técnica de valuación que incorpora solamente datos de mercado observables. Las ganancias o pérdidas no reconocidas en el reconocimiento inicial de un activo financiero se reconocen con posterioridad, sólo en la medida en que surjan de un cambio en los factores (incluyendo el tiempo) que los participantes de mercado considerarían al establecer el precio.

Los resultados de los instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado y no son designados en una relación de cobertura, se reconocen en resultados cuando se dan de baja los activos financieros o se reconoce una desvalorización y durante el proceso de amortización utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Sociedad reclasifica todas las inversiones en instrumentos de deuda únicamente cuando cambia el modelo de negocio utilizado por la Sociedad para administrar dichos activos.

La Sociedad evalúa al cierre de cada ejercicio si existen pérdidas esperadas por desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros medidos a costo amortizado. La desvalorización se registra sólo si se espera pérdida de valor como consecuencia de uno o más eventos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, y dicha desvalorización puede medirse de manera confiable. El monto de la desvalorización se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo futuras pérdidas crediticias no incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados cuando existe un derecho legal de compensar dichos activos y pasivos y existe una intención de cancelarlos en forma neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

2.14. Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable. El método para contabilizar la ganancia o pérdida resultante depende de si el derivado es designado como un instrumento de cobertura, y si es así, de la naturaleza del concepto que está cubriendo.

La Sociedad administra las exposiciones a diversos riesgos utilizando diferentes instrumentos financieros. La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados con fines especulativos. A la fecha, la Sociedad ha utilizado contratos de futuros, opciones de compra y venta y contratos de futuros en moneda extranjera, según se considere apropiado.

La política de la Sociedad es aplicar la contabilización de cobertura, de conformidad con la NIIF 9, a las relaciones de cobertura, cuando sea posible hacerlo y su aplicación reduzca la volatilidad. Si bien hay operaciones de cobertura que pueden ser efectivas en términos económicos, no siempre pueden calificar para la contabilización de cobertura conforme a la NIIF 9.

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados con cotización en mercados activos se miden en referencia a los precios de publicación en dichos mercados. El valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no poseen cotización en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. La Sociedad selecciona entre diversos métodos de valuación y utiliza supuestos basados principalmente en condiciones de mercado existentes al cierre de cada ejercicio.

2.15. Créditos por ventas y otros créditos

Los créditos por ventas se contabilizan inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden a costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Se constituye una provisión por incobrabilidad cuando hay evidencia objetiva de que la Sociedad no podrá cobrar todas las sumas adeudadas en los plazos originales de dichos créditos. Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el deudor se declare en quiebra o concurso o exista incumplimiento o mora en los pagos, se consideran indicadores de incobrabilidad. La misma se calcula por el método de pérdida esperada.

Para créditos significativos no homogéneos, la Sociedad mide generalmente la desvalorización en base a un análisis individual. Cuando son evaluados individualmente, la Sociedad reconoce la provisión por desvalorización como la diferencia entre el valor contable del crédito y el valor presente de los flujos de fondos futuros, teniendo en cuenta las garantías existentes, en caso de corresponder. Esta provisión considera la situación financiera del deudor, sus recursos, el historial de pago y, de corresponder, el valor de las garantías constituidas.

Para créditos homogéneos no significativos, la Sociedad evalúa la desvalorización agrupando dichos créditos en base a características de riesgos similares, considerando el tipo de activo, la condición de morosidad y otros factores relevantes. La Sociedad considera diferentes factores para calcular el monto de la provisión por desvalorización que, en su opinión, representan las pérdidas esperadas a lo largo de la vida de los créditos. Al determinar las provisiones por incobrabilidad, la Sociedad considera, entre otros factores: (i) la morosidad de los créditos, (ii) el historial de pérdidas y el comportamiento general de los clientes, (iii) las tendencias en volúmenes y plazos de los créditos, (iv) la experiencia de la Sociedad en la gestión de créditos, (v) las tendencias económicas nacionales y locales, (vi) las concentraciones crediticias por tamaño individual y tipo de crédito, y (vii) el efecto de otros factores externos.

El monto de la provisión por incobrabilidad se calcula como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de fondos futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original. El valor contable del activo se reduce a través de la provisión.

2.16. Deudas comerciales y otras deudas

Las deudas comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

2.17. Depósitos en garantía

La Sociedad generalmente recibe depósitos de inquilinos como garantía de la devolución en buen estado de la propiedad alquilada al final del plazo de la locación, o de los pagos durante el plazo del arrendamiento (que por lo general es de 3 años). Los depósitos en garantía por lo general equivalen a un mes de alquiler. De conformidad con la NIIF 9, dichos depósitos se tratan como activos y pasivos financieros y se reconocen inicialmente a valor razonable. La diferencia entre el valor razonable y el efectivo recibido se considera como parte de los pagos mínimos futuros del arrendamiento operativo para el reconocimiento de los ingresos por alquileres). Los depósitos se miden posteriormente a costo amortizado.

2.18. Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable, neto de los costos directos incurridos en la transacción. Los préstamos son contabilizados posteriormente a costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos directos iniciales) y el valor de cancelación se contabiliza como costo financiero durante el plazo de los préstamos, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.19. Provisiones

Las provisiones se contabilizan cuando: (i) la Sociedad tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de hechos pasados; (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para cancelar dicha obligación; y (iii) el monto de la obligación puede estimarse de manera confiable. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

El monto de las provisiones se determina en base a los acontecimientos ocurridos hasta la fecha de los estados financieros, las estimaciones sobre los resultados de las controversias y la experiencia de los asesores legales en intimaciones, litigios y conciliaciones. A medida que se modifique la situación de las contingencias o haya mayor información disponible, la Sociedad tal vez deba modificar sus estimaciones de costos futuros, los que podrían tener un efecto significativo sobre los resultados de sus operaciones y su situación financiera o liquidez.

Las provisiones se miden al valor actual de los flujos de fondos estimados para cancelar la obligación, aplicando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la obligación.

2.20. Beneficios a empleados

(a) Obligaciones por planes de pensión

La Sociedad cuenta con un plan de contribuciones definidas, es decir, un plan de pensiones a través del cual la Sociedad realiza aportes fijos en una entidad separada. La Sociedad no tiene obligaciones legales o implícitas de pagar aportes adicionales si el fondo no cuenta con activos suficientes para pagar todos los beneficios a los empleados por sus servicios en el período actual o en períodos anteriores. Los aportes se contabilizan como gasto en el estado de resultados integrales en el período en el cual se incurren.

(b) Indemnizaciones

Las indemnizaciones se pagan cuando la relación laboral cesa, por decisión del empleador, antes de la fecha normal de jubilación o cuando un empleado acepta un retiro voluntario a cambio de dicha indemnización. La Sociedad reconoce las indemnizaciones cuando se compromete ya sea a rescindir la relación laboral a través de un plan formal sin posibilidad de retiro, o a otorgar indemnizaciones como parte de una propuesta para alentar los retiros voluntarios.

(c) Gratificaciones

La Sociedad contabiliza un pasivo y un gasto por gratificaciones en base a una fórmula que considera el resultado del ejercicio, después de ciertos ajustes. La Sociedad registra una provisión cuando está obligado contractualmente o cuando exista una práctica en el pasado que haya creado una obligación implícita.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

2.21. Plan de incentivos en acciones

La Sociedad mantiene un plan de incentivos a través del cual determinados empleados, directores y miembros de la alta Gerencia de IRSA Propiedades Comerciales S.A., IRSA y Cresud tienen derecho a recibir acciones de IRSA y Cresud, aunque deben permanecer en la entidad empleadora por un período de tiempo determinado.

El valor razonable de los pagos basados en acciones se mide a la fecha de otorgamiento. La Gerencia de la Sociedad mide el valor razonable aplicando la técnica de valuación que considere más apropiada para cada instrumento. Las metodologías utilizadas pueden incluir el modelo de Black-Scholes u otros, según corresponda. Las valuaciones consideran factores tales como la no transferibilidad, restricciones al ejercicio y comportamiento de los empleados.

El valor razonable del pago basado en acciones se reconocerá como un gasto en el estado de resultados integrales bajo el método de la línea recta durante el período en el cual el derecho a recibir acciones de IRSA y Cresud se convierte en irrevocable ("período de devengamiento"), el cual estará basado en la mejor estimación disponible del número de acciones que se esperan entregar.

Dicha estimación se revisará siempre y cuando la información posterior indique que el número de acciones que se esperan entregar difiera de las estimaciones originales.

2.22. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio. La Gerencia evalúa regularmente las posiciones adoptadas en las declaraciones juradas de impuestos con respecto a situaciones en las que las normas impositivas están sujetas a interpretaciones. La Sociedad constituye provisiones cuando lo considera apropiado en base a las sumas que se esperan pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del pasivo diferido sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores contables. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de la llave de negocio o el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción diferente a una combinación de negocios y que a la fecha de la transacción no afecte los resultados contables ni impositivos. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando las alícuotas (y leyes) que han sido aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera que se apliquen cuando se realice el activo o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido se registran en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles en el futuro contra las cuales se puedan compensar las diferencias temporarias.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe la posibilidad legal de compensar activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, y cuando los activos y pasivos por impuesto diferido están relacionados con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal, ya sea sobre la misma entidad o diferentes entidades, siempre y cuando exista la intención de cancelar los saldos en forma neta.

2.23. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambio de valor. No incluye descubiertos bancarios.

2.24. Capital social

El capital social se presenta como parte del patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se exponen en el patrimonio como una deducción de los fondos recibidos por dicha emisión (neto de impuestos).

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Cuando la Sociedad compra sus propias acciones, (acciones propias en cartera), la contraprestación pagada, incluyendo los costos incrementales directamente atribuibles (neto de impuestos) se deduce del patrimonio hasta que las acciones sean canceladas o re-emitidas. Cuando esas acciones son posteriormente re-emitidas, la contraprestación recibida, neta de los costos incrementales de la operación directamente atribuibles y los efectos de impuestos, se incluye en el patrimonio.

Los instrumentos emitidos por la Sociedad que serán cancelados con la entrega de una cantidad fija de sus propios instrumentos de patrimonio, a cambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero, se clasifican como parte del patrimonio.

3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

No todas las políticas contables significativas requieren que la Gerencia utilice criterios o estimaciones subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o las estimaciones involucradas en su aplicación y el impacto en los estados financieros. Estos criterios comprenden supuestos o estimaciones en relación con eventos futuros. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales
Medición del valor razonable de las propiedades de inversión	Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable.	Valuación incorrecta de las propiedades de inversión
Impuesto a las ganancias	La Sociedad estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, la Sociedad estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos.
Provisión para deudores incobrables	Se realiza una revisión periódica de los riesgos crediticios de la cartera de clientes de la Sociedad. Incobrabilidad en base al vencimiento de los créditos y condiciones específicas de los créditos.	Incorrecto reconocimiento de cargos / recuperos de la provisión de incobrables
Estimación de probabilidad de pasivos contingentes.	Si existen más probabilidades de gastar recursos económicos en relación con litigios instaurados contra la Sociedad, en función del dictamen de sus asesores jurídicos.	Cargo / recupero incorrecto de provisiones en relación con un reclamo.

4. Composición de los principales rubros del estado de situación financiera separado especial de fusión

La composición de los principales rubros del estado de situación financiera separado especial de fusión al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

4.1. Propiedades de Inversión

	30.06.21
Centros comerciales	41.407
Oficinas y otras propiedades para alquiler	43.497
Reserva de tierras y otros	13.826
Propiedades en desarrollo	3.298
Total	102.028

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

	30.06.21
Córdoba Shopping (i)	1.727
Total	1.727

(i) Una parte del inmueble del centro comercial de Córdoba está gravado con un derecho de anticresis que garantiza un anticipo de alquiler recibido de NAI Internacional II Inc. que asciende a \$ 171 millones al 30 de junio 2021 (incluida en "Deudas Comerciales y otras deudas" en el Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión).

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

4.2. Propiedades, planta y equipo

La composición del saldo de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

Al 30 de junio de 2021	Valores de origen	Depreciaciones acumuladas	Valores residuales
Otros edificios e instalaciones	1.396	(427)	969
Muebles y útiles	317	(252)	65
Maquinarias y equipo	1.979	(1.845)	134
Rodados	29	(29)	-
Otros	1	-	1
Total	3.722	(2.553)	1.169

Al 30 de junio de 2021 no existen obras en curso incluidas en este rubro. Durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2021 no se realizaron activaciones de costos financieros.

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

4.3. Propiedades para la venta

La composición de las propiedades para la venta de la Sociedad al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	30.06.21
Propiedades terminadas	12
Propiedades sin desarrollar	105
Total propiedades para la venta	117
No corriente	113
Corriente	4
Total	117

Durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2021 no se realizaron activaciones de costos financieros.

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

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

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

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

4.4. Activos intangibles

La composición del saldo de los activos intangibles de la Sociedad al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

Al 30 de junio de 2021	Valores de origen	Amortizaciones acumuladas	Valores residuales
Software	612	(490)	122
Derechos a recibir unidades (i)	1.047	-	1.047
Otros	95	(95)	-
Total	1.754	(585)	1.169

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

4.5. Derechos de uso

	30.06.21
Centros Comerciales	725
Maquinarias y equipos	4
Otros	6
Total derechos de uso	735
No corriente	735
Total	735

4.6. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

La Sociedad lleva a cabo sus negocios a través de varias subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.

La composición de las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos de la Sociedad para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 es la siguiente:

Nombre de la Sociedad	30.06.21
<u>Subsidiarias</u>	
Panamerican Mall S.A.	21.509
Torodur S.A.	7.510
Arco del Gourmet S.A.	2.016
Shopping Neuquén S.A.	852
Centro de Entretenimientos La Plata S.A. (3)	594
We Are Appa S.A. (ex Pareto S.A.)	449
Entertainment Holdings S.A. (2)	(35)
Emprendimiento Recoleta S.A. (1)	66
Entretenimiento Universal S.A. (2)	(2)
Fibesa S.A. (2)	(8)
<u>Asociadas</u>	
TGLT S.A. (4)	937
<u>Negocios conjuntos</u>	
Quality Invest S.A.	2.927
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	268
Saldo al cierre del ejercicio (i)	37.083

(i) Incluye \$ (45) correspondientes a la participación en Fibesa S.A., Entretenimiento Universal S.A. y Entertainment Holdings S.A. en IRSA Propiedades Comerciales S.A. expuesto en Otros pasivos.

(1) La concesión finalizó el 18 de noviembre de 2018. Al 30 de junio de 2021 se encuentra en liquidación.

(2) Expuesto en otros pasivos.

(3) Incluye los ajustes necesarios para arribar a los saldos bajo normas internacionales de información financiera.

(4) A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad, se ha considerado la información financiera preparada por TGLT S.A.

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

4.7. Créditos por ventas y otros créditos

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

	30.06.21
Deudores por alquileres y servicios	1.346
Aplanamiento de contratos escalonados	777
Cheques de pago diferido	471
Deudores morosos y en gestión judicial por alquileres y ventas	450
Deudores por financiación al consumo	16
Deudores por venta de propiedades	187
Menos: Previsión para deudores incobrables	(721)
Total créditos por ventas	2.526
Adelantos a proveedores	595
Gastos pagados por adelantado	375
Otros créditos fiscales	231
Préstamos otorgados	104
Gastos a recuperar	30
Otros	13
Total otros créditos	1.348
Partes relacionadas (Nota 5)	8.816
Total créditos por ventas y otros créditos	12.690
No corriente	579
Corriente	12.111
Total	12.690

Los créditos por ventas son generalmente presentados en el Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión netos de las provisiones por deudores incobrables.

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

4.8. Instrumentos financieros

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 Separado Especial de Fusión, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable.

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

Información del instrumento financiero	30.06.21
Activos según el Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión	
Créditos por venta y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables)	13.411
Inversiones en activos financieros	
Acciones de compañías públicas	125
Fondos de inversión	20
Bonos	2.657
Partes relacionadas – Bonos	4.349
Efectivo y equivalentes de efectivo:	
Efectivo en caja y bancos	24
Inversiones a corto plazo	30
Total activos	20.616
Pasivos según el Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión	
Deudas comerciales y otras deudas	4.442
Préstamos	45.486
Total pasivos	49.928

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

4.9. Deudas comerciales y otras deudas

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

	30.06.21
Derechos de admisión	977
Adelantos recibidos por alquileres y servicios	990
Deudas comerciales	544
Facturas a recibir	271
Depósitos en garantía	59
Anticipos recibidos	256
Total deudas comerciales	3.097
Cargas fiscales	590
Otros anticipos a devengar	52
Otras deudas	12
Total otras deudas	654
Partes relacionadas (Nota 5)	691
Total deudas comerciales y otras deudas	4.442
No corriente	989
Corriente	3.453
Total	4.442

4.10. Préstamos

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

	Valor de libros al 30.06.21	Valor razonable al 30.06.21
Obligaciones negociables	34.685	32.084
Préstamos bancarios	343	343
Partes relacionadas (Nota 5)	5.434	5.402
Descubiertos bancarios	5.024	5.024
Total préstamos	45.486	42.853
No corriente	34.325	
Corriente	11.161	
Total	45.486	

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

4.11. Pasivo por impuesto diferido

La composición del impuesto diferido (con apertura de activos y pasivos) al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	30.06.21
Activo por impuesto diferido	
Deudas comerciales y otras deudas	461
Créditos por venta y otros créditos	2.844
Propiedades para la venta	360
Otros	53
Subtotal activo por impuesto diferido	3.718
Pasivo por impuesto diferido	
Propiedades de inversión	(32.555)
Créditos por venta y otros créditos	(3.034)
Ajuste por inflación impositivo	(6.074)
Otros	(494)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(42.157)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(38.439)

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

5. Partes relacionadas

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

Rubros	30.06.21
Créditos por ventas y otros créditos	8.816
Derechos de uso	725
Inversiones en activos financieros	6.538
Deudas comerciales y otras deudas	(691)
Préstamos	(5.434)
Pasivos por arrendamiento	(6)
Total	9.948

Sociedad relacionada	30.06.21	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA)	4.349	Obligaciones negociables
	7.848	Préstamos otorgados
	50	Servicios corporativos a cobrar
	12	Plan de incentivo en acciones a cobrar
	6	Reintegro de gastos a cobrar
	10	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	1	Aplanamiento
	2	Cobranzas por arrendamiento a cobrar
	(253)	Obligaciones negociables
	(149)	Anticipo recibido
Total controlante directa	11.876	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	2.189	Obligaciones negociables
	(3)	Plan de incentivo en acciones a pagar
	(28)	Reintegro de gastos a pagar
	(141)	Servicios corporativos a pagar
Total controlante directa de IRSA	2.017	
Panamerican Mall S.A.	45	Reintegro de gastos a cobrar
	204	Otros créditos
	(2)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	(21)	Cobranzas por arrendamiento a pagar
Arcos del Gourmet S.A.	5	Reintegro de gastos a cobrar
	(9)	Cobranzas por arrendamiento a pagar
	(2)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
Fibesa S.A.	(26)	Préstamos obtenidos
	1	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	3	Reintegro de gastos a cobrar
Shopping Neuquén S.A.	725	Derechos de uso
	161	Préstamos otorgados
	28	Reintegro de gastos a cobrar
Torodur S.A.	(4.916)	Préstamos recibidos
	(143)	Obligaciones negociables
Ogden Argentina S.A.	334	Préstamos otorgados
	1	Reintegro de gastos a cobrar
Entretenimiento Universal S.A.	45	Préstamos otorgados
We Are Appa S.A.	1	Otros créditos
	(9)	Reintegro de gastos a pagar
	(180)	Otros Deudas
La Arena S.A.	1	Reintegro de gastos a cobrar
Centro de Entretenimiento La Plata S.A.	1	Reintegro de gastos a cobrar
Total subsidiarias	(3.753)	
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	4	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	1	Reintegro de gastos a cobrar
	5	Préstamos otorgados
	(1)	Arrendamientos y/o derecho de uso de espacios a pagar
Quality S.A.	(6)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	1	Reintegro de gastos a cobrar
TGLT S.A.	12	Otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	16	

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Sociedad relacionada	30.06.21	Descripción de la operación
Directores	(101)	Honorarios
Total directores	(101)	
Futuros y Opciones.Com S.A.	2	Reintegro de gastos a cobrar
IRSA International LLC	(64)	Préstamos recibidos
Fundación Museo de los Niños	(29)	Otras deudas
La Rural S.A.	13	Reintegro de gastos a cobrar
Otras Partes Relacionadas	(13)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	13	Reintegro de gastos a cobrar
	6	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	(3)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	(32)	Obligaciones negociables
Total otras partes relacionadas	(107)	
Total	9.948	

6. Hechos posteriores

Venta parcelas inmueble en Hudson

Con fecha 2 de agosto de 2021 se firmó el boleto de venta de varias parcelas del inmueble denominado Casonas ubicado en Hudson, Partido de Berazategui. El total de la operación fue de USD 0,6 millones.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas, Presidente y Directores de
IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 8 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CUIT: 30-52767733-1

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado el Estado de Situación Financiera Separado Especial de Fusión al 30 de junio de 2021 de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (en adelante "la Sociedad"), así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados especiales de fusión de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) 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). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de los estados financieros separados especiales de fusión libres de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros separados especiales de fusión adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), como fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros se encuentran libres de incorrecciones significativas.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros separados especiales de fusión debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros separados especiales de fusión, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros separados especiales de fusión en su conjunto.

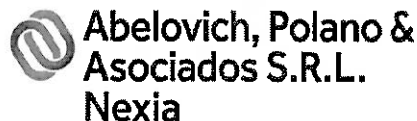
Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría con salvedades.

Price Waterhouse & Co. S.R.L.
Boulevard 557, piso 8°
C1106ABG - Ciudad de Buenos Aires
T: +(54.11) 4850 0000, F: +(54.11) 4850 1800
www.pwc.com.ar

Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.
25 De Mayo 596 - Piso 16°
(C1002ABL) Buenos Aires - Argentina
Tel/Fax: + (54 11) 4312 8525
Email: recepcion@estabe.com.ar

Price Waterhouse & Co. S.R.L. es una firma miembro de la red global de PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL). Cada una de las firmas es una entidad legal separada que no actúa como mandataria de PwCIL ni de cualquier otra firma miembro de la red.

Abelovich, Polano & Asociados S.R.L. es una firma miembro de "Nexia International", una red internacional de Estudios Contables y Consultoras independientes. Nexia International no acepta responsabilidades por la realización de actos, omisiones u obligaciones contraídas por sus miembros. La membresía no constituye una asociación entre sus miembros, quienes no asumen responsabilidad por la realización de actos, omisiones u obligaciones contraídas por otros miembros de la red.



Fundamentos de nuestra opinión con salvedades

En razón del propósito específico que se detalla en nota 1, los estados financieros separados especiales de fusión adjuntos fueron preparados por la Dirección de IRSA Propiedades Comerciales S.A. sin incluir cierta información contable requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por el efecto de la situación detallada en el párrafo "Fundamentos de nuestra opinión con salvedades", los estados financieros separados especiales de fusión mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial de IRSA Propiedades Comerciales S.A. al 30 de junio de 2021 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otras cuestiones

Base contable y restricción del uso de informe

Sin calificar nuestra opinión, queremos llamar la atención sobre el hecho que los estados financieros separados especiales de fusión mencionados en el primer párrafo del presente informe, no comprenden un juego completo de estados financieros de IRSA Propiedades Comerciales S.A. preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros separados especiales de fusión han sido preparados específicamente para dar cumplimiento a lo dispuesto por la sección XI de la Ley General de Sociedades y las normas concordantes de la CNV y pueden no ser adecuados para otro propósito. El presente informe se emite para uso exclusivo de la Sociedad, para su presentación ante la CNV y la Inspección General de Justicia y, por lo tanto, no debe ser distribuido a o utilizado por otros usuarios distintos de los allí especificados.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) los estados financieros separados especiales de fusión de IRSA Propiedades Comerciales S.A. al 30 de junio de 2021 cumplen, 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 separados especiales de fusión de IRSA Propiedades Comerciales S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores;
- c) al 30 de junio de 2021 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de IRSA Propiedades Comerciales S.A. que surge de sus registros contables ascendía a \$ 46.235.404, no siendo exigible a dicha fecha;
- d) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para IRSA Propiedades Comerciales S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 30 de septiembre de 2021.

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 (U.N.L.P.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 340 F° 156

(Socio)

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

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de
IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Informe sobre el estado de situación financiera individual especial de fusión

Hemos examinado el estado de situación financiera individual especial de fusión al 30 de junio de 2021 de IRSA Propiedades Comerciales S.A. (en adelante "la Sociedad"), así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa (denominados conjuntamente "estado de situación financiera especial de fusión").

Responsabilidad de la Dirección

El Directorio de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación razonable del estado de situación financiera especial de fusión adjunto de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) 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). Asimismo, el Directorio es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación del estado de situación financiera especial de fusión libre de incorrecciones significativas originadas en errores o en irregularidades.

Alcance de nuestro examen

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que el examen del estado de situación financiera especial de fusión se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), como fueron adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Asimismo, se incluya la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como 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 realizado por los auditores externos de la Sociedad, Price Waterhouse & Co. S.R.L y Abelovich; Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 30 de septiembre de 2021 con salvedades. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en el estado de situación financiera especial de fusión. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en el estado de situación financiera especial de fusión debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad del estado de situación financiera especial de fusión, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la dirección de la Sociedad y de la presentación del estado de situación financiera especial de fusión en su conjunto. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión con salvedades. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Fundamentos de nuestra opinión con salvedades

En razón del propósito específico que se detalla en nota 1, el estado de situación financiera especial de fusión adjunto, fue preparado por la Dirección de IRSA Propiedades Comerciales S.A., según lo mencionado en nota 2, sin incluir cierta información financiera requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la situación detallada en el párrafo "Fundamentos de nuestra opinión con salvedades", el estado de situación financiera especial de fusión mencionado en el primer párrafo del presente informe presenta razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de IRSA Propiedades Comerciales S.A. al 30 de junio de 2021 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Otras cuestiones

Base contable y restricción del uso de informe

Sin calificar nuestra opinión, queremos llamar la atención sobre el hecho que el estado de situación financiera especial de fusión mencionado en el primer párrafo del presente informe, no comprende un juego completo de estados financieros de IRSA Propiedades Comerciales S.A. preparados de acuerdo con las NIIF.

El presente informe se emite para uso exclusivo de la Sociedad, para su presentación ante la CNV, la Inspección General de Justicia, la Administración Federal de Ingresos Públicos y otros organismos de contralor en lo referido al trámite de fusión de sociedades y no debe ser distribuido o utilizado para ningún otro propósito.

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) el estado de situación financiera especial de fusión de IRSA Propiedades Comerciales S.A. cumple, 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) el estado de situación financiera especial de fusión de IRSA Propiedades Comerciales S.A. surge de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores;
- c) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para IRSA Propiedades Comerciales S.A. previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
- d) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 30 de septiembre de 2021.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular